



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
Εθνικόν και Καποδιστριακόν
Πανεπιστήμιον Αθηνών

ΝΟΜΙΚΗ ΣΧΟΛΗ
ΕΝΙΑΙΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ
ΣΠΟΥΔΩΝ
ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ: ΔΙΚΑΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΑΚΟ ΕΤΟΣ: 2016-2017

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

του ΣΩΤΗΡΙΟΥ ΓΚΙΡΚΑ
Α.Μ.: 7340011416004

Χρήσεις Γης

Επιβλέποντες: Αν. Καθ. Π.-Μ. ΕΥΣΤΡΑΤΙΟΥ
Καθ. Θ. ΑΝΤΩΝΙΟΥ
Αν. Καθ. Γ. ΔΕΛΛΗΣ

Αθήνα, 07/12/2017

Copyright ©

Με επιφύλαξη παντός δικαιώματος. All rights reserved.

Απαγορεύεται η αντιγραφή, αποθήκευση και διανομή της παρούσας εργασίας, εξ ολοκλήρου ή τμήματος αυτής, για εμπορικό σκοπό. Επιτρέπεται η ανατύπωση, αποθήκευση και διανομή για σκοπό μη κερδοσκοπικό, εκπαιδευτικής ή ερευνητικής φύσης, υπό την προϋπόθεση να αναφέρεται η πηγή προέλευσης και να διατηρείται το παρόν μήνυμα.

Οι απόψεις και θέσεις που περιέχονται σε αυτήν την εργασία εκφράζουν τον συγγραφέα και δεν πρέπει να ερμηνευθεί ότι αντιπροσωπεύουν τις επίσημες θέσεις του Εθνικού και Καποδιστριακού Πανεπιστημίου Αθηνών.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Συντομογραφίες.....	σ 5
---------------------	-----

Εισαγωγή.....	σ 6
---------------	-----

Μέρος Πρώτο

Χρήσεις γης υπό το φως του καταστατικού χάρτη της Ελλάδας.....	σ 9
--	-----

I) Πολεοδομικό Κεκτημένο ΣΕ10/1988.....	σ 9
---	-----

II) Χρήσεις γης ΣΕ123/2007.....	σ 10
---------------------------------	------

III) Ο κανονιστικός χαρακτήρας της ρύθμισης καθορισμού των χρήσεων γης.....	σ 13
--	------

IV) Σταθμίσεις κατά τους κανόνες της επιστήμης.....	σ 14
---	------

V) Η απαίτηση για ειδική επιστημονική μελέτη.....	σ 15
---	------

VI) Η περιοριστική απαρίθμηση των χρήσεων γης.....	σ 16
--	------

VII) Η καθιέρωση του συστήματος τυποποίησης των κατηγοριών χρήσεων γης.....	σ 16
--	------

VIII) Η παράλειψη οφειλόμενης νόμιμης ενέργειας λόγω αδράνειας της διοίκησης να προβεί σε σφράγιση.....	σ 17
--	------

IX) Η επιβολή με τυπικό νόμο μέτρων πολεοδομικού σχεδιασμού ατομικού χαρακτήρα.....	σ 18
--	------

X) Ο ορθολογικός σχεδιασμός των χρήσεων γης βάσει επιστημονικής μελέτης, ακόμα και εάν περιέχει οχληρότερες χρήσεις.....	σ 18
---	------

XI) Η συμβατότητα της πολεοδομικής αναρρύθμισης.....	σ 19
--	------

Μέρος Δεύτερο

Χρήσεις γης από το ισχύον στο νέο νομοθετικό καθεστώς.....	σ 20
--	------

I) Νόμος 947/79.....	σ 20
----------------------	------

II) Ν. 1337/83, Ν. 2508/97.....	σ 21
---------------------------------	------

III) Ν.4269/14, Ν. 4389/16.....	σ 21
---------------------------------	------

IV) Ν. 4447/2016, ΣΧΠΔ.....	σ 22
-----------------------------	------

1) Άρθρο 1: Κατηγορίες Χρήσεων	σ 22
--------------------------------------	------

2) Άρθρο 2: Αποκλειστική Κατοικία	σ 32
---	------

3) Άρθρο 3: Αμιγής Κατοικία	σ 33
-----------------------------------	------

4) Άρθρο 4: Γενική Κατοικία.....	σ 35
----------------------------------	------

5) Άρθρο 5: Πολεοδομικό Κέντρο- Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης- Τοπικό Κέντρο Συνοικίας- Γειτονιάς.....	σ 37
---	------

6) Άρθρο 6: Τουρισμός- Αναψυχή.....	σ 38
-------------------------------------	------

7) Άρθρο 7: Κοινοφελείς Λειτουργίες.....	σ 40
8) Άρθρο 8: Ελεύθεροι Χώροι- Αστικό Πράσινο.....	σ 41
9) Άρθρο 9: Παραγωγικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης	σ 43
10) Άρθρο 10: Χονδρεμπόριο.....	σ 44
11) Άρθρο 11: Τεχνολογικό Πάρκο.....	σ 46
12) Άρθρο 12: Παραγωγικές δραστηριότητες υψηλής όχλησης.....	σ 47
13) Άρθρο 13: Εγκαταστάσεις Αστικών Υποδομών Κοινής Ωφέλειας....	σ 49
14) Άρθρο 14: Ιδιαίτερες Χρήσεις.....	σ 50
15) Άρθρο 15: Αγροτική χρήση.....	σ 51
16) Άρθρο 16: Περιοχές Προστασίας (ΠΠ).....	σ 52
17) Άρθρο 17.....	σ 52
18) Άρθρο 18: Γενικές και Μεταβατικές Διατάξεις.....	σ 54
 Συμπεράσματα.....	σ 56-57
Βιβλιογραφία.....	σ 58-60
Παραρτήματα.....	σ 61-79

ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ

– α.ν.	αναγκαστικός νόμος
– ΑΕΔ	Ανώτατο Ειδικό Δικαστήριο
– ΑΚ	Αστικός Κώδικας
– Αρμ	Αρμενόπουλος
– ΔΕΕ	Δικαστήριο της Ευρωπαϊκής Ένωσης
– ΔτΑ	Δικαιώματα του Ανθρώπου
– ΕΔΔΑ	Ευρωπαϊκό Δικαστήριο των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου
– ΕΕ	Ευρωπαϊκή Ένωση
– ΕλλΔνη	Ελληνική Δικαιοσύνη
– επ.	επόμενα/σελίδες
– ΕΣ	Ελεγκτικό Συνέδριο
– ΕΣΔΑ	Ευρωπαϊκή Σύμβαση των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου
– ΕυρΕπ	Ευρωπαϊκή Επιτροπή
– ΕφημΔΔ	Εφημερίδα Διοικητικού Δικαίου
– ΘΠΔΔ	Θεωρία και Πράξη Διοικητικού Δικαίου
– ΚΒΠΟΛΝ	Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας
– Ν.	Νόμος
– Ν.Δ.	Νομοθετικό διάταγμα
– ΝΒ	Νομική Βιβλιοθήκη
– ΝοΒ	Νομικό Βήμα
– ΝΣΚ	Νομικό Συμβούλιο του Κράτους
– π.δ./ΠΔ	προεδρικό διάταγμα
– ΠερΔικ	Περιβάλλον και Δίκαιο
– σελ./ σ.	σελίδες
– ΣτΕ/ ΣΕ	Συμβούλιο της Επικρατείας
– Συντ./ Σ.	Σύνταγμα
– ΣΧΠΔ	Σχέδιο Προεδρικού Διατάγματος
– ΦΕΚ	Φύλλο Εφημερίδας της Κυβερνήσεως

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Για να προσδιορίσουμε την έννοια των χρήσεων γης, παραθέτουμε τον ορισμό τους μέσα από το νομοθετικό κείμενο: « "Χρήσις γής" νοείται ο τρόπος λειτουργικής χρησιμοποιήσεως τμήματος εδάφους, ή κτισμάτων ή έργων υποδομής » άρθρο 2 παρ. 5 του Νομοθετικού Διατάγματος 1262/1972. (Κοκκίνη 2017 ΕφημΔΔ, Παπαγρηγορίου 2011, Γεωργιάδου 2011 ΝΒ, Μαθιουδάκης 2008Αρμ, Χριστοφιλόπουλος 2002, Χαϊνταρλής ΠερΔικ 2010, Τζίκα-Χατζοπούλου 2000 ΕΜΠ, ΒΛΑΝΤΟΥ ΠερΔικ 1997)

Η έννοια των χρήσεων γης αφορά, λοιπόν, τόσο τις δραστηριότητες που αναπτύσσονται στο έδαφος, όσο και στα ίδια τα κτίρια τα οποία υπόκεινται στους κανόνες δόμησης. Ανατρέχοντας κανείς στις διατάξεις του Νομοθετικού Διατάγματος 17.7/16.8.1923 στα άρθρα 9, 11 και 12, όπως αυτές κωδικοποιήθηκαν στον Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (στο εξής ΚΒΠΟΛΝ) του 1999 με τα άρθρα 160 και 161(Ευστρατίου ΚΒΠΟΛΝ 2001) συναντά τους αρχικούς λόγους που προκάλεσαν τις ρυθμίσεις που αφορούν τις χρήσεις γης. Στο άρθρο 160 του ΚΒΠΟΛΝ ρητά αναφέρονται οι λόγοι της υγιεινής, της ασφάλειας, της γενικής οικονομίας της πόλης και της αισθητικής. Αντίστοιχα το άρθρο 161 του ΚΒΠΟΛΝ ορίζει ότι: « 1. Με π. δ/γματα ή άλλες πράξεις της κατά περίπτωση αρχής που εκδίδονται μετά από γνώμη του ΣΧΟΠ είναι δυνατό:

α) Να ρυθμίζεται το είδος της χρήσης των οικοδομών ανάλογα με τη θέση, τις διαστάσεις και τη διάταξη, γενικά, των κτιρίων καθώς και να απαγορεύεται να χρησιμοποιούνται επικίνδυνες και ανθυγιεινές οικοδομές για ορισμένους σκοπούς. β) Να απαγορεύεται, για λόγους γενικότερων κοινωνικών αναγκών, να χρησιμοποιούνται τα κτίρια που περιλαμβάνονται σε ορισμένα τμήματα των πόλεων, κωμών κλπ. και η περιοχή τους ή και ολόκληροι συνοικισμοί για ορισμένους σκοπούς (π.χ. νοσοκομεία και κλινικές μέσα σε κέντρα αναψυχής κλπ), μολονότι από τη χρησιμοποίησή αυτή δεν μπορεί να διατρέξει κανένα κίνδυνο η δημόσια υγεία και ασφάλεια.

γ) Να επιβάλλονται στους ιδιοκτήτες οικοδομών υποχρεώσεις για την καλή συντήρηση των οικοδομών τους και των συναφών με αυτές εγκαταστάσεων κάθε φύσης και των γύρω από αυτές προκηπίων, αυλών, κήπων και περιτοιχισμάτων. Οι υποχρεώσεις αυτές επιβάλλονται για λόγους υγιεινής, ασφάλειας, ευπρόσωπης παράστασης και δυνατότητας χρησιμοποίησης των οικοδομών σύμφωνα με τον σκοπό για τον οποίο έχουν διατεθεί.

2. Είναι δυνατό σε ορισμένα τμήματα εντός ή εκτός σχεδίου πόλης (βιομηχανικά τμήματα) να επιβάλλεται η ανέγερση των κτιρίων που είναι αναγκαία για τις βιομηχανικές εγκαταστάσεις και αποθήκες α) όταν οι εγκαταστάσεις αυτές δεν μπορούν να βρίσκονται μέσα ή κοντά σε κατοικημένες Περιοχές σύμφωνα με τις σχετικές ειδικές γι' αυτές διατάξεις για την υγιεινή, την ασφάλεια κλπ και β) όταν η συγκέντρωση αυτών σε ορισμένες θέσεις θεωρείται αναγκαία εξαιτίας της διαρρύθμισης με το σχέδιο πόλης της οργανικής διάταξης της πόλης και του καθορισμού κάθε θέσης για ορισμένους κοινωνικούς σκοπούς.

Η αλλαγή της θέσης της εγκατάστασης σύμφωνα με την παραπάνω πρώτη περίπτωση δεν δημιουργεί υπέρ οποιουδήποτε κανένα δικαίωμα αποζημίωσης κατά του Δημοσίου και του δήμου ή της κοινότητας.

Για τη δεύτερη περίπτωση μπορεί να ορισθεί η πληρωμή αποζημίωσης, της οποίας το είδος, ο τρόπος υπολογισμού και οι υπόχρεοι καταβολής κανονίζονται με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.»

Παρατηρούμε, λοιπόν, ότι οι αρχικές ανάγκες για υγεία και ασφάλεια της εποχής του Ν.Δ. 17.7/16.8.1923 είναι διαχρονικές. Στις μέρες μας η χρήση των κτιρίων ρυθμίζεται από τον Οικοδομικό Κανονισμό του νόμου 4067/2012 στο άρθρο 5 (Μέλισσας 2015) και οι τυχόν περιορισμοί στη χρήση του κτιρίου αποτελούν σύμφωνους με το Σύνταγμα περιορισμούς όπως έχει κρίνει το Συμβούλιο της Επικρατείας στην απόφαση υπ' αριθμ. 4554/2005 « Η ρύθμιση αυτή της χρήσεως των κτιρίων, η οποία αποσκοπεί στην υπό την ανωτέρω έννοια προστασία του οικιστικού περιβάλλοντος, συμφώνως, άλλωστε, και προς την σχετική επιταγή που περιέχεται στο άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος, αποτελεί θεμιτό περιορισμό του δικαιώματος της ιδιοκτησίας και, συνεπώς, δεν έρχεται σε αντίθεση προς το άρθρο 17 του Συντάγματος διότι δεν καθιστά την ιδιοκτησία αδρανή ούτε αίρει την δυνατότητα εκμεταλλεύσεώς της. »

Στη συνέχεια της παρούσας εργασίας θα αναλύσουμε τις χρήσεις γης με βάση τον πιο σύνθετο πολεοδομικό σχεδιασμό δύο επιπέδων που συναντούμε μέχρι τις μέρες μας στο νόμο 4447/2016. Θα αναδείξουμε ομοιότητες και διαφορές του ισχύοντος Προεδρικού Διατάγματος 23.2/1987 και του νέου σχεδίου Προεδρικού Διατάγματος (2017) που καθορίζουν τις κατηγορίες και το περιεχόμενο των χρήσεων γης.

Θα ξεκινήσουμε, όμως, με τις χρήσεις γης υπό το φως του Συντάγματος, για να δούμε τον τρόπο που καθόρισαν τις χρήσεις γης οι διατάξεις του Συντάγματος, ως ανώτερης τυπικής ισχύος από τον νόμο και τα Προεδρικά Διατάγματα. Ταυτόχρονα θα

διαπιστώνουμε την πολύτιμη συμβολή της νομολογίας του Συμβουλίου της Επικρατείας στην ερμηνεία και εφαρμογή των διατάξεων που αφορούν τις χρήσεις γης.

ΜΕΡΟΣ ΠΡΩΤΟ

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

ΥΠΟ ΤΟ ΦΩΣ ΤΟΥ ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟΥ ΧΑΡΤΗ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ

Είναι γεγονός ότι το άρθρο 24 του Συντάγματος αποτελεί τον βασικό πυλώνα προστασίας τόσο του φυσικού όσο και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος. Συγκεκριμένα ορίζεται ότι : παρ. 1) «Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους και δικαίωμα του καθενός. Για τη διαφύλαξή του το Κράτος έχει υποχρέωση να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας...», παρ. 2) « Η χωροταξική αναδιάρθρωση της Χώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδόμηση και η επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά περιοχών υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους, με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης. Οι σχετικές τεχνικές επιλογές και σταθμίσεις γίνονται κατά τους κανόνες της επιστήμης...».

Ι) Πολεοδομικό Κεκτημένο ΣΕ 10/1988

Το Συμβούλιο της Επικρατείας (στο εξής ΣΕ) έχει αναγάγει την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος σε συνταγματικά προστατευόμενη αξία (Σιούτη 2011) και υποχρέωση του κράτους με άμεση εφαρμογή και δέσμευση για όλα τα όργανα του κράτους. Μία από τις σπουδαιότερες εκφάνσεις της προστασίας αυτής αποτελεί το « περιβαλλοντικό κεκτημένο » ειδικότερη μορφή του οποίου είναι το « πολεοδομικό κεκτημένο » (Παυλόπουλος 2014, Μενουδάκος 1997 Νόμος και Φύση, Σκουρή/Τάχος 1991). Αρχικά με την απόφαση της Ολομέλειας ΣΕ 10/1988 το Συμβούλιο της Επικρατείας αναφέρει ότι : « Με τις διατάξεις της παρ.2 του ως άνω άρθρου 24 θεσπίζονται , μέσα στα πλαίσια της υπό της παρ. 1 του ιδίου άρθρου προβλεπομένης προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, τα κριτήρια της χωροταξικής αναδιαρθρώσεως της χώρας, της πολεοδομικής αναπτύξεως των πόλεων και των οικιστικών εν γένει περιοχών, που είναι η εξυπηρέτηση της λειτουργικότητος και αναπτύξεως των οικισμών και η εξασφάλισης των καλλιτέρων δυνατών όρων διαβιώσεως των κατοίκων. Για την τήρηση δε των παραπάνω κριτηρίων, κατά την άσκηση της συναφούς ρυθμιστικής αρμοδιότητας του κράτους, επιβάλλεται σ' αυτό η λήψη μέτρων που συντελούν στην αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος προς τον

σκοπόν της βελτιώσεως της ποιότητας της ζωής, πάντως δε απαγορεύεται η λήψη μέτρων που επιφέρουν την επιδείνωση του ».

Η συγκεκριμένη απόφαση του Ανωτάτου Διοικητικού Δικαστηρίου αποτέλεσε ένα τολμηρό βήμα προς την κατεύθυνση της προστασίας του οικιστικού περιβάλλοντος. Το Συμβούλιο της Επικρατείας επέδειξε με τον τρόπο αυτόν την έμπρακτη ευαισθησία του στο θέμα της προστασίας του περιβάλλοντος και συγκεκριμένα σε ζητήματα πολεοδομικού δικαίου. Ανέδειξε την άμεση κανονιστική ισχύ που διαθέτει ο υπέρτατος νόμος της χώρας, το Σύνταγμα , το οποίο δεν αποτελεί απλά ένα ευχολόγιο. Προσπάθησε λοιπόν, με αυτή την απόφαση, να θέσει φραγμό τόσο στις αυθαίρετες επιδιώξεις των πολιτών όσο και στην αντίστοιχη αδικαιολόγητη ανοχή ή δράση εκ μέρους της Διοίκησης.

II) Χρήσεις γης ΣΕ 123/2007

Εξέλιξη της ανωτέρω νομολογίας ως προς το « πολεοδομικό κεκτημένο » και της ερμηνείας του άρθρου 24 του Συντάγματος αποτελεί η απόφαση της ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας 123/2007 (Γεραπετρίτης 2016, Λεξικό Νομικής Ορολογίας 2014 NB, Διβάνη ΘΠΑΔ 2008, ΜΑΤΣΟΣ 2007 Αρμ, ΣΑΜΑΡΤΖΗΣ 2007 Νοβ, Χρήστου ΕφΔΔ 2007) η οποία αναφέρει ότι : « Με τις διατάξεις αυτές έχει αναχθεί σε συνταγματικά προστατευόμενη αξία το οικιστικό, φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον, από το οποίο εξαρτάται η ποιότητα ζωής και η υγεία των κατοίκων των πόλεων και των οικισμών. Οι συνταγματικές αυτές διατάξεις απευθύνουν επιταγές στο νομοθέτη (κοινό ή κανονιστικό) να ρυθμίσει τη χωροταξική ανάπτυξη και πολεοδομική διαμόρφωση της χώρας με βάση ορθολογικό σχεδιασμό, υπαγορευόμενο από πολεοδομικά κριτήρια, σύμφωνα με τη φυσιογνωμία, τις ιδιαιτερότητες και τις ανάγκες κάθε περιοχής. Κριτήρια για τη χωροταξική αναδιάρθρωση και την πολεοδομική ανάπτυξη των πόλεων και των οικιστικών εν γένει περιοχών είναι η εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας των οικισμών και η εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβιώσεως των κατοίκων (ΣτΕ Ολομ. 1528/2003). Κατ' ακολουθίαν τούτων, απαγορεύεται, καταρχήν, η λήψη μέτρων που επιφέρουν επιδείνωση των όρων διαβιώσεως και υποβάθμιση του υπάρχοντος φυσικού ή του διαγραφόμενου από την ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία οικιστικού περιβάλλοντος. Επομένως, ο κοινός νομοθέτης μπορεί να τροποποιεί τις ισχύουσες πολεοδομικές ρυθμίσεις εφόσον η εισαγόμενη νέα ρύθμιση αποσκοπεί στη βελτίωση των συνθηκών διαβιώσεως των κατοίκων. Η τήρηση της συνταγματικής αυτής επιταγής υπόκειται στον οριακό έλεγχο

του ακυρωτικού δικαστή, ο οποίος οφείλει, βάσει των διδαγμάτων της κοινής πείρας, να σταθμίσει σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση κατά πόσο υποβαθμίζεται το περιβάλλον (πρβλ. ΣτΕ Ολομ. 1528/2003, 3478/2000, 6070/1996 κ.ά.).

Ειδικότερα, κατά τον καθορισμό ή την τροποποίηση χρήσεων γης, οι οποίες αποτελούν ουσιώδες στοιχείο της κατά το άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος επιβαλλόμενης, κατά τα ανωτέρω, ορθολογικής χωροταξίας και πολεοδομίας και καθορίζουν την πολεοδομική φυσιογνωμία κάθε οικισμού, από την οποία, ενόψει και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του, εξαρτάται η λειτουργικότητά του, πρέπει να αναζητείται ο πλέον πρόσφορος τρόπος θεραπείας των πολεοδομικών αναγκών, δυνάμει γενικών και αντικειμενικών κριτηρίων, συναπτομένων προς το σεβασμό του περιβάλλοντος, την ασφάλεια, υγιεινή και αισθητική, αλλά και τη λειτουργικότητα των πόλεων και οικισμών, την ικανότητά τους, δηλαδή, να επιτελούν την κύρια λειτουργία τους (οικισμός πρώτης κατοικίας, παραθεριστικός κ.λπ.), χωρίς να επιρρίπτουν σε άλλους οικισμούς τα βάρη που αυτή η λειτουργία συνεπάγεται. Τέλος, λόγοι αναγόμενοι στην υφιστάμενη πραγματική κατάσταση και στην εξυπηρέτηση ιδιωτικών συμφερόντων λαμβάνονται υπόψη μόνον επιβοηθητικώς. »

Με την ανωτέρω απόφαση της ολομέλειας ΣΕ 123/2007 καθίσταται σαφές, ότι ο τρόπος καθορισμού και οι τροποποιήσεις των χρήσεων γης, αφενός αποτελούν ουσιώδες στοιχείο του άρθρου 24 του Συντάγματος, αφετέρου θα πρέπει να είναι σύμφωνοι με τις διατάξεις και το πνεύμα του άρθρου αυτού. Το Ανώτατο Διοικητικό Δικαστήριο θέτει ως κριτήρια για την πολεοδομική ανάπτυξη των πόλεων και των οικιστικών περιοχών την εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας των οικισμών και την εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης των κατοίκων. Θέτει, επίσης, γενικά και αντικειμενικά κριτήρια ως προς τον πλέον πρόσφορο τρόπο (αρχή της αναλογικότητας άρθρο 25 παρ. 1 Συντ.) θεραπείας των πολεοδομικών αναγκών με γνώμονα το σεβασμό του περιβάλλοντος, την ασφάλεια, την υγιεινή, την αισθητική, αλλά και τη λειτουργικότητα των πόλεων και οικισμών, την ικανότητα τους, δηλαδή, να επιτελούν την κύρια λειτουργία τους χωρίς να επιρρίπτουν σε άλλους οικισμούς τα βάρη που αυτή η λειτουργία συνεπάγεται. Τίθεται, λοιπόν, αφενός το θέμα της αυτοτελούς και βιώσιμης διαχείρισης των βαρών κάθε οικισμού (αρχή της αειφορίας – αρχή της φέρουσας ικανότητας άρθρο 24 Συντ.) (Παπαρηγορίου 2011), αφετέρου τίθεται ζήτημα άνισης κατανομής βαρών σε οικισμούς που είναι ήδη επιβαρυνμένοι με τα δικά τους βάρη (αρχή της ισότητας άρθρο 4 Συντ.). Θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τα

όρια αντοχής κάθε οικισμού, ώστε να διατηρείται η ισορροπία του και να αποφεύγονται ανεπανόρθωτες βλάβες.

Επίσης λόγοι αναγόμενοι στην υφιστάμενη πραγματική κατάσταση και στην εξυπηρέτηση ιδιωτικών συμφερόντων λαμβάνονται υπόψη μόνο επιβοηθητικώς. Με το σκεπτικό αυτό το Συμβούλιο της Επικρατείας προσπαθεί να αποτρέψει τη δημιουργία τετελεσμένων γεγονότων και δύσκολα αναστρέψιμων καταστάσεων εκ μέρους των ιδιωτών. Παλαιότερα υπήρχε εντονότερα το δίπολο της φαινομενικής σύγκρουσης μεταξύ της προστασίας της ιδιοκτησίας άρθρο 17 Συντ. (Δρόσος 1997 NB) και της προστασίας του περιβάλλοντος άρθρο 24 Συντ. Αναφέρουμε ως φαινομενική τη σύγκρουση καθώς τυχόν φαινομενικές αντινομίες των τυπικά ισοδύναμων διατάξεων του Συντάγματος επιλύονται σύμφωνα με την « αρχή της πρακτικής αρμονίας » (Σπυρόπουλος 2006). Με γνώμονα την αλληλοεναρμόνιση των συνταγματικών διατάξεων, την βέλτιστη πραγμάτωση τους και την διαφύλαξη του πυρήνα κάθε θεμελιώδους δικαιώματος είναι δυνατόν να επιλύονται σύνθετα προβλήματα και να αποφεύγονται δύσκολες καταστάσεις.

Στην εποχή της οικονομικής κρίσης στην Ελλάδα (Παυλόπουλος 2014), καθώς οι τιμές των ακινήτων και της ιδιοκτησίας των ιδιωτών έχουν υποστεί μεγάλη μείωση, το ενδιαφέρον της φαινομενικής σύγκρουσης έχει στραφεί μεταξύ της οικονομικής ανάπτυξης (άρθρο 106 Συντ.) και της προστασίας του περιβάλλοντος (άρθρο 24 Συντ.). Σε αυτό ακριβώς το σημείο αναδεικνύεται ο σπουδαίος ρόλος που μπορεί να διαδραματίσει ο ορθός καθορισμός των χρήσεων γης. Ένα σαφές πλαίσιο καθορισμού χρήσεων γης συμβάλλει θετικά στην επίτευξη της ισορροπίας μεταξύ, αφενός της οικονομικής ανάπτυξης μέσω της προσέλκυσης επενδύσεων, αφετέρου της προστασίας του περιβάλλοντος μέσω της βιώσιμης ανάπτυξης. Χαρακτηριστικός είναι ο ορισμός της βιώσιμης ανάπτυξης (ΕυρΕπ 25-9-2015) στο νόμο 4447/2016 άρθρο 1 όπου ρητά διατυπώνονται οι τρεις διαστάσεις της : « Βιώσιμη ανάπτυξη: η ανάπτυξη που συνθέτει κοινωνικούς, οικονομικούς και περιβαλλοντικούς στόχους με σκοπό την: α) επίτευξη διατηρήσιμης οικονομικής ανάπτυξης με τη δημιουργία ισχυρής παραγωγικής βάσης και έμφαση στην καινοτομία και την αύξηση της απασχόλησης, β) εδαφική και κοινωνική συνοχή, δίκαιη κατανομή πόρων και άρση των αποκλεισμών, γ) προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, της βιοποικιλότητας, του τοπίου και την αειφόρο χρήση των φυσικών πόρων. » Η αντιμετώπιση των σύγχρονων σύνθετων προβλημάτων και προκλήσεων απαιτεί αντίστοιχα πολυδιάστατες λύσεις και προσεγγίσεις.

III) Ο κανονιστικός χαρακτήρας της ρύθμισης καθορισμού των χρήσεων γης

Χαρακτηριστικό παράδειγμα της αλληλεπίδρασης των ανωτέρω συνταγματικών διατάξεων, αφενός του άρθρου 106 Συντ., όπου ερείδεται η οικονομική ανάπτυξη (και του αλληλένδετου με αυτό άρθρο 5 παρ.1 της οικονομικής ελευθερίας), αφετέρου του άρθρου 24 Συντ. της προστασίας του περιβάλλοντος και της αρχής της αειφορίας, συναντούμε στην απόφαση ΣΕ Ολομ. 3037/2008, όπου το Συμβούλιο της Επικρατείας έκρινε όσον αφορά το άρθρο 106 Συντ. ότι : « οι κρίσιμες διατάξεις του άρθρου 10 του Ν. 2323/1995 δεν ευρίσκουν επαρκές συνταγματικό έρεισμα στις διατάξεις του άρθρου 106 παράγραφοι 1 και 2 του Συντάγματος, με τις οποίες προβλέπεται η λήψη μέτρων προγραμματισμού της εθνικής οικονομίας και αντιμετώπισης των ειδικών προβλημάτων της περιφέρειας (πρβλ. σχετικώς και τα προβλεπόμενα στο άρθρο 79 παράγραφος 8 του Συντάγματος περί προγραμμάτων οικονομικής και κοινωνικής αναπτύξεως εγκρινομένων από την Ολομέλεια της βουλής), καθώς και η επιβολή συναφών περιορισμών στην ιδιωτική οικονομική δραστηριότητα...» και όσον αφορά το άρθρο 24 Συντ. ότι :

« Ο προβλεπόμενος από την παρ. 2 του άρθρου 24 του Συντάγματος χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός αποτελεί την σε κάθε συγκεκριμένο χώρο της επικράτειας ορθολογική σύνθεση των διαφόρων καθοριζόμενων από το ίδιο το Σύνταγμα σκοπών δημοσίου ενδιαφέροντος (προστασία φυσικού περιβάλλοντος και πολιτιστικής κληρονομιάς, μορφή, έκταση και ένταση οικονομικής και κοινωνικής αναπτύξεως κ.λπ.), η οποία προκύπτει ύστερα από την ιεράρχηση των σκοπών αυτών και την άρση των συγκρούσεων που τυχόν υφίστανται μεταξύ τους, εν όψει και της θέσεως του χώρου αυτού στην ευρύτερη εδαφική περιφέρεια, εντός της οποίας περιλαμβάνεται. Βασικό στοιχείο του ανωτέρω σχεδιασμού είναι, σε ορισμένα επίπεδα του, ο καθορισμός των χρήσεων γης στον επίδικο χώρο, ο οποίος αποτελεί κανονιστική ρύθμιση και συνεπάγεται την σε κάθε συγκεκριμένη έκταση αυτού δυνατότητα ή μη ασκήσεως, πλην άλλων, ορισμένης οικονομικής δραστηριότητας.»

Επιπλέον, παρατηρούμε ότι στην ανωτέρω απόφαση ρητά αναφέρεται η φύση της ρύθμισης, του καθορισμού των χρήσεων γης, ως κανονιστικής ρύθμισης.(Μέλισσας 2010, Διοικητικό Δίκαιο 2015, Σπηλιωτόπουλος 2011 NB, Γέροντας 2014, ΠερΔικ 2/2009 ΣτΕ ολ 3037/2008)

IV) Σταθμίσεις κατά τους κανόνες της επιστήμης

Σημαντικό ρόλο θεσμικού εγγυητή στις εξελίξεις της εποχής μας διαδραματίζει η Δικαιοσύνη. Η τήρηση της συνταγματικής επιταγής του «πολεοδομικού κεκτημένου» υπόκειται στον οριακό έλεγχο του ακυρωτικού δικαστή, ο οποίος οφείλει, βάσει των διδαγμάτων της κοινής πείρας, να σταθμίσει σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση κατά πόσο υποβαθμίζεται το περιβάλλον. Ο δικαστής, λοιπόν, αναζητά τη χρυσή τομή στα ανωτέρω σύνθετα ζητήματα, ως ο ανεξάρτητος τρίτος, ο οποίος με αντικειμενική και αμερόληπτη κρίση θα δώσει τη λύση ερμηνεύοντας προσηκόντως τον νόμο. Αφενός μεν για να ξέρει ένας επενδυτής που μπορεί εύκολα να επενδύσει, αφετέρου δε το Σύνταγμα θα πρέπει να είναι «εύελικτο» και «ανθεκτικό» στις εξελίξεις της σύγχρονης εποχής (Σακελλαροπούλου ΕφημΔΔ 2016). Θα πρέπει να δίδεται η ευχέρεια στο δικαστή να ερμηνεύει σύμφωνα με το Σύνταγμα τον νόμο, ώστε να ενσωματώνονται σε αυτόν οι σύγχρονες ανάγκες μιας συνεχώς εξελισσόμενης κοινωνίας (Σπυρόπουλος 2006). Άλλωστε είναι γεγονός ότι η έγκαιρη και αποτελεσματική παροχή έννομης προστασίας (άρθρο 20 Συντ./ άρθρο 6 ΕΣΔΑ) είναι ένας σημαντικός παράγοντας προσέλκυσης επενδύσεων. Σε αυτή την προσπάθεια εύρυθμης λειτουργίας των δικαστηρίων, η Δικαιοσύνη θα πρέπει να έχει σύμμαχο, τόσο τη νομοθετική λειτουργία με την αποφυγή της άσκοπης πολυνομίας και την προσπάθεια ουσιαστικής κωδικοποίησης του πολεοδομικού δικαίου, όσο και την αποφυγή της γραφειοκρατίας της εκτελεστικής εξουσίας με την ορθή κατανομή των αρμοδιοτήτων και την αποτελεσματική συνεργασία των δημοσίων υπηρεσιών (Μέλισσας 2010). Η βέλτιστη συνεργασία των τριών λειτουργιών (άρθρο 26 Συντ.), αφενός θωρακίζει τον κρατικό μηχανισμό στην αντιμετώπιση των σύνθετων προβλημάτων, αφετέρου αυξάνει την προσαρμοστικότητα του στις συνεχώς μεταβαλλόμενες συνθήκες της σύγχρονης εποχής.

Ο ακυρωτικός δικαστής, ναι μεν, δεν μπορεί να υπεισέλθει σε ζητήματα τεχνικής κρίσης της Διοίκησης, όμως ελέγχει, αν οι σχετικές επιλογές και σταθμίσεις γίνονται κατά τους κανόνες της επιστήμης. Συγκεκριμένα το Ανώτατο Διοικητικό Δικαστήριο αναφέρει στην απόφαση της ολομέλειας 123/2007 ότι : « όπως προκύπτει από τη διατύπωση της παρ. 2 του άρθρου 24 του Συντάγματος, η οποία συμπληρώνει τη βασική ρύθμιση περί χωροταξικής και πολεοδομικής οργάνωσης της Χώρας και ορίζει, μεταξύ άλλων, ότι «οι σχετικές τεχνικές επιλογές και σταθμίσεις γίνονται κατά τους κανόνες της επιστήμης», δεσμεύει όλα τα κρατικά όργανα, συμπεριλαμβανομένου του κοινού νομοθέτη. Έχει δε την έννοια ότι, ειδικά κατά τη θέσπιση χωροταξικών και

πολεοδομικών ρυθμίσεων, τόσο η Διοίκηση, όσο και ο κοινός νομοθέτης οφείλουν, προς επίτευξη του τασσομένου σκοπού της εξυπηρετήσεως της λειτουργικότητας και αναπτύξεως των οικισμών και της εξασφάλισεως των καλύτερων όρων διαβιώσεως, να λαμβάνουν υπόψη τα πορίσματα και τις εφαρμογές των επιστημών της χωροταξίας και της πολεοδομίας, αλλά και κάθε άλλης επιστήμης που αφορά στη συγκεκριμένη ρύθμιση. Επομένως, νομοθετική ρύθμιση με τέτοιο περιεχόμενο είναι συνταγματικώς επιτρεπτή, μόνον εφόσον έχει ψηφισθεί μετά από εκτίμηση ειδικής για την προτεινόμενη ρύθμιση επιστημονικής μελέτης.»

V) Η απαίτηση για ειδική επιστημονική μελέτη

Το Συμβούλιο της Επικρατείας αποφαινεται στη συγκεκριμένη απόφαση (ΣΕ 123/2007) ότι η επίδικη αποσπασματική πολεοδομική ρύθμιση βρίσκεται σε αντίθεση προς το άρθρο 24 παρ. 1 και 2 του Συντάγματος, διότι μεταβάλλει επί το δυσμενέστερον, το καθεστώς χρήσεων, χωρίς να στηρίζεται στην αναγκαία ειδική μελέτη.

Η ανωτέρω απόφαση ΣΕ Ολομ. 123/2007 (Γεραπετρίτης 2016, Παυλόπουλος 2014) εξελίσσει την έννοια του «πολεοδομικού κεκτημένου» απομακρύνοντας το από το μοναδικό κριτήριο που εξεταζόταν έως τότε, δηλαδή, την επί το δυσμενέστερον μεταβολή των περιβαλλοντικών όρων, που είχε θεμελιώσει η απόφαση ΣΕ Ολομ. 10/1988. Επιτρέπει ,μεν, την κατ' εξαίρεση μεταβολή υπό την προϋπόθεση, όμως, της ύπαρξης ειδικής μελέτης που να τεκμηριώνει επαρκώς την νέα ρύθμιση, σε σχέση με την πολεοδομικής φύσεως, ανάγκη που τη δικαιολογεί και να αξιολογεί τα πραγματικά δεδομένα, σε σχέση με τη λειτουργικότητα του οικισμού.

Το Συμβούλιο της Επικρατείας δεν αρκείται μόνο στην αιτιολογική έκθεση του νόμου, αλλά απαιτεί ειδική επιστημονική μελέτη. Κρίνει ως νόθευση της χρήσεως γης αποκλειστικής κατοικίας, την προσθήκη άλλων κατηγοριών χρήσεων γης, με μόνη δικαιολογία τη γειτνίαση προς περιοχές βεβαρυμένων χρήσεων ή προς μεγάλους οδικούς άξονες. Επίσης οι ανάγκες των κατοίκων μόνο του συγκεκριμένου οικισμού αποτελούν κριτήριο ως προς το ανεκτό ή μη επίπεδο όχλησης του οικισμού. Θεωρεί, λοιπόν, ασύμβατες χρήσεις όσες αυξάνουν το επίπεδο όχλησης του οικισμού, χωρίς η προσθήκη των χρήσεων αυτών να δικαιολογείται από ειδική επιστημονική μελέτη.

VI) Η περιοριστική απαρίθμηση των χρήσεων γης

Όσον αφορά το ισχύον Προεδρικό Διάταγμα 23.2/6.31987 «κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης», το Συμβούλιο της Επικρατείας στην απόφαση της Ολομ. 123/2007, αναφέρει ότι στα άρθρα 2 έως 10 καθορίζεται το περιεχόμενο των γενικών κατηγοριών χρήσεων, με την περιοριστική απαρίθμηση των χρήσεων γης κατά την ειδική πολεοδομική τους λειτουργία, που επιτρέπεται να αποτελέσουν περιεχόμενο των γενικών κατηγοριών.

VII) Η καθιέρωση του συστήματος τυποποίησης των κατηγοριών χρήσεων γης

Επίσης γίνεται ρητή αναφορά στην καθιέρωση του συστήματος τυποποίησης των κατηγοριών χρήσεων γης: (ΣΕ 123/2007) « Με τις διατάξεις αυτές, ερμηνευόμενες ενόψει και της προαναφερόμενης συνταγματικής επιταγής για ορθολογικό χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό, καθιερώνεται το σύστημα της τυποποίησης των κατηγοριών χρήσεων γης. Σύμφωνα με το σύστημα αυτό, κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό δεν επιτρέπεται ανάμειξη χρήσεων γης, κατά τρόπο ώστε να νοθεύονται οι κατηγορίες που θεσπίζονται με το παραπάνω προεδρικό διάταγμα, αλλ' η Διοίκηση οφείλει να επιλέγει για κάθε περιοχή μία κατηγορία χρήσεων με το περιεχόμενο, το οποίο ορίζεται στις διατάξεις του διατάγματος αυτού, και με τη δυνατότητα να αποκλείει ορισμένες από τις επιτρεπόμενες χρήσεις, εφόσον δεν παραβλάπτεται η πολεοδομική λειτουργία της οικείας κατηγορίας.»

Είναι θετικό το γεγονός ότι με τη συγκεκριμένη απόφαση ΣΕ Ολομ.123/2007 το Ανώτατο Διοικητικό Δικαστήριο αναδεικνύει τη σημασία που διαδραματίζουν οι κανόνες της επιστήμης στις τεχνικές επιλογές και σταθμίσεις που γίνονται στο πλαίσιο της ρυθμιστικής αρμοδιότητας του κράτους (άρθρο 24 Συντ.). Αν και ο οριακός ακυρωτικός έλεγχος (άρθρο 95 Συντ.) δεν του επιτρέπει να υπεισέλθει στις τεχνικές κρίσεις της Διοίκησης (άρθρο 26 Συντ.), μπορεί, όμως, να ελέγξει, εάν η ίδια η Διοίκηση έλαβε υπ' όψιν και μάλιστα εκ των προτέρων την επιστημονική μελέτη, που δικαιολογεί την απόφαση της. Με τον τρόπο αυτόν το Συμβούλιο της Επικρατείας υπερασπίζεται το κανονιστικό περιεχόμενο του Συντάγματος, το οποίο υπαγορεύει στη Διοίκηση να λαμβάνει υπόψη τους κανόνες της επιστήμης προφανώς εγκαίρως και καλόπιστα, χωρίς καταστρατήγηση των επιστημονικών δεδομένων. Είναι γεγονός ότι ,τόσο η οικονομική ανάπτυξη του κράτους (άρθρο 106 Συντ.) ,όσο και η προστασία του περιβάλλοντος (άρθρο 24 Συντ.) εξαρτώνται άμεσα από τις ορθολογικές επιλογές (Ρίζος Ελλην 1998) που οφείλει να κάνει ένα κράτος με βάση τους κανόνες της επιστήμης.

VIII) Η παράλειψη οφειλόμενης νόμιμης ενέργειας λόγω αδράνειας της διοίκησης να προβεί σε σφράγιση

Σύμφωνα με το άρθρο 22 παρ. 5 του νόμου 1650/1986, ο οποίος κατά συνταγματική επιταγή (άρθρο 24 Συντ.) έχει εκδοθεί για την προστασία του περιβάλλοντος, σε περίπτωση χρήσεων των ακινήτων διαφορετικών από εκείνων που προβλέπονται από τις ισχύουσες στην περιοχή πολεοδομικές διατάξεις επιβάλλεται η σφράγιση τους. Από τον ανωτέρω νόμο σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού προκύπτει κατά την απόφαση ΣΕ Ολομ. 123/2007, ότι αν γνωστοποιηθεί στην αρμόδια αρχή ότι έχει επέλθει παράνομη μεταβολή χρήσεως χώρων κτιρίου, η Διοίκηση οφείλει να επιληφθεί κατά την προβλεπόμενη από το νόμο διαδικασία και, αν διαπιστώσει παράνομη χρήση, να επιβάλλει τις προβλεπόμενες κυρώσεις. Η Διοίκηση παραλείπει νόμιμη οφειλόμενη ενέργεια, εάν αδρανήσει μετά την υποβολή σχετικής αιτήσεως, καθώς και αν, αφού χαρακτηρίσει κτίριο ή τμήμα του αυθαίρετο, δεν επιβάλλει τη σφράγιση του για την παράνομη χρήση, αλλά περιορισθεί στις υπόλοιπες προβλεπόμενες κυρώσεις.

Η προσβαλλόμενη άρνηση, εν προκειμένω, του Δήμου να προβεί στην επίμαχη σφράγιση, συνιστά παράλειψη οφειλόμενης νόμιμης ενέργειας, καθώς ερείδεται σε αντισυνταγματική διάταξη, δεν αιτιολογείται νομίμως και πρέπει να ακυρωθεί. Η υπόθεση αναπέμπεται, λοιπόν, στο Δήμο προκειμένου να προβεί στη νόμιμη ενέργεια. Το Συμβούλιο της Επικρατείας αποτελεί και στη συγκεκριμένη περίπτωση τον θεσμικό εγγυητή της συνταγματικής νομιμότητας, προβαίνοντας στην άσκηση ελέγχου συνταγματικότητας του επίμαχου νόμου (άρθρα 93 παρ. 4, 100 παρ. 5 Συντ.). Η Διοίκηση οφείλει να συμμορφωθεί προς τη δικαστική απόφαση (άρθρο 95 παρ.5 Συντ.) και να διενεργήσει την σφράγιση. (Γεραπετρίτης 2016, Μέλισσας 2010)

Έχει παρατηρηθεί, γενικότερα σε ολόκληρη την ελληνική επικράτεια, το φαινόμενο αδυναμίας εκ μέρους της Διοίκησης να ελέγξει και να αναχαιτίσει, τόσο την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, όσο και την αυθαίρετη δόμηση (ΣΕ Ολομ. 1858/2015, Κοσκινά-Σαριδάκη ΔτΑ 2015, Σακελλαροπούλου ΕφημΔΔ 2016). Η αρχή του κράτους δικαίου (άρθρο 25 παρ. 1 Συντ.) επιτάσσει όχι μόνο τη θέσπιση αλλά και την εφαρμογή των νόμων. Επίσης σύμφωνα με την αρχή της καλής λειτουργίας της Διοίκησης, πρέπει να υπάρξει καλύτερος συντονισμός μεταξύ των δημόσιων υπηρεσιών και αποφυγή της γραφειοκρατίας, με απλοποίηση των χρονοβόρων διαδικασιών. Δεν χρειάζεται δογματική αυστηρότητα αλλά εφαρμογή της αρχής της χρηστής Διοίκησης. (Σπηλιωτόπουλος 2011 NB)

ΙΧ) Η επιβολή με τυπικό νόμο μέτρων πολεοδομικού σχεδιασμού ατομικού χαρακτήρα

Το Ανώτατο Διοικητικό Δικαστήριο απεφάνθη (ΣΕ Ολομ. 376/2014), στην ιδιαίτερη περίπτωση επιβολής με τυπικό νόμο μέτρων χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού ατομικού χαρακτήρα, μεταξύ άλλων και καθορισμού χρήσεων, ως ακολούθως: « από τις διατάξεις των άρθρων 4 παρ. 1, 20 παρ. 1, 26 και 28 παρ. 1 και 2 του Συντάγματος συνάγεται ότι δεν αποκλείεται μεν η, κατά απόκλιση από τη συνήθη διοικητική διαδικασία που προβλέπεται από την κείμενη νομοθεσία, επιβολή με τυπικό νόμο μέτρων χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού ατομικού χαρακτήρα, υπό την προϋπόθεση όμως ότι με αυτά δεν θίγονται ατομικά δικαιώματα και δεν παραβιάζονται άλλες συνταγματικές διατάξεις ή αρχές, καθώς και οι σχετικοί ορισμοί του ενωσιακού δικαίου. Δεδομένου ότι πρόκειται, πάντως, για απόκλιση από την αρχή της διακρίσεως των λειτουργιών, η επιβολή των προαναφερόμενων μέτρων με τυπικό νόμο είναι δυνατή μόνο σε εξαιρετικές περιπτώσεις. Τούτου έπεται ότι οι λόγοι που επιβάλλουν την ανωτέρω απόκλιση πρέπει να προκύπτουν από την εισηγητική έκθεση του τυπικού αυτού νόμου και τα συνοδεύοντα αυτήν στοιχεία ή (και) από τις συζητήσεις κατά την ψήφισή του στη Βουλή ή, τέλος, από τις συντρέχουσες πραγματικές συνθήκες υπό τις οποίες καθίσταται πρόδηλη η ανάγκη ψηφίσεώς του. Ο έλεγχος δε της απαιτούμενης από το Σύνταγμα συνδρομής των λόγων αυτών, η οποία δεν αφορά απλώς τη διαδικασία ψηφίσεως του νόμου, αλλά την εφαρμογή του Συντάγματος κατά την άσκηση της νομοθετικής λειτουργίας, υπόκειται στον οριακό έλεγχο του δικαστή (ΣτΕ 1847/2008 Ολομ., 3059/2009 Ολομ.).» (Φατούρου ΔτΑ 66/2015, Χρήστου 2010)

Χ) Ο ορθολογικός σχεδιασμός των χρήσεων γης βάσει επιστημονικής μελέτης, ακόμα και εάν περιέχει οχληρότερες χρήσεις

Σε μια πιο πρόσφατη απόφαση ΣΕ 936/2017 επταμ., το Συμβούλιο της Επικρατείας έκρινε ότι οι συνταγματικοί κανόνες δεν εμποδίζουν την εξέλιξη του πολεοδομικού καθεστώτος. Επισημαίνει ότι ο ορθολογικός σχεδιασμός των χρήσεων γης βάσει επιστημονικής μελέτης, ακόμη και αν περιέχει οχληρότερες χρήσεις για ορισμένες περιοχές, αποτελεί αναγκαίο συστατικό μιας βιώσιμης πόλης. « πολεοδομικό καθεστώς που θεσπίζεται κατ' εφαρμογή του άρθρου 24 παρ. 2 του Συντάγματος και της επιταγής ορθολογικού χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού που αυτό περιέχει, δηλαδή βάσει επιστημονικής μελέτης που εξειδικεύει πορίσματα των επιστημών της πολεοδομίας και της χωροταξίας, μπορεί να συμπεριλάβει καταρχήν θεμιτώς κατά το

Σύνταγμα, χρήσεις ακόμα και οχληρότερες για ορισμένες περιοχές από αυτές που προέβλεπε το προηγούμενο πολεοδομικό καθεστώς. Υπό την αντίθετη εκδοχή, θα παγιωνόταν το πολεοδομικό καθεστώς που θεσπίσθηκε και ίσχυσε κατά παράβαση των παραπάνω συνταγματικών κανόνων και θα ματαιωνόταν ο συνταγματικός σκοπός του ορθολογικού σχεδιασμού των χρήσεων γης, ο οποίος προδήλως αφορά και τις αναγκαίες για τη λειτουργία της βιώσιμης πόλης οχληρές χρήσεις και, μάλιστα, κατεξοχήν αυτές, αφού, άλλωστε, καμία συνταγματική διάταξη δεν επιβάλλει τον εξοβελισμό τους από την πόλη.»

XI) Η συμβατότητα της πολεοδομικής αναρρύθμισης

Επιπροσθέτως, στην ανωτέρω απόφαση (ΣΕ 936/2017), γίνεται αναφορά στον δικαστικό έλεγχο συμβατότητας της πολεοδομικής αναρρύθμισης ορισμένης περιοχής, αφενός με τους εξουσιοδοτικούς νόμους και τις οικείες συνταγματικές επιταγές, αφετέρου με τον υπερκείμενο σχεδιασμό. « Κατά τα λοιπά, η πολεοδομική αναρρύθμιση ορισμένης περιοχής ελέγχεται δικαστικώς, τόσο ευθέως, εφόσον η σχετική πράξη προσβληθεί με αίτηση ακυρώσεως, όσο και παρεμπιπτόντως, κατά το κανονιστικό της μέρος, από την άποψη της συμβατότητας της με τους εξουσιοδοτικούς νόμους, αλλά και τις οικείες συνταγματικές επιταγές, οι οποίες, μεταξύ άλλων, επιτάσσουν να διενεργούνται οι πολεοδομικές ρυθμίσεις με ορθολογικά κριτήρια και ύστερα από τη δέουσα εξειδίκευση στη ρυθμιζόμενη περιοχή των πορισμάτων των επιστημών της πολεοδομίας και της χωροταξίας, η οποία τεκμηριώνεται βάσει ειδικής επιστημονικής μελέτης, ελέγχεται δε στο σύνολο της και από την άποψη της συμβατότητας με τον υπερκείμενο σχεδιασμό, είτε αυτός περιέχεται σε γενικά πολεοδομικά σχέδια (πρβλ. ΣτΕ 4450/2012, 2640/2009 Ολομ.) είτε σε υπέρτερα και των ΓΠΣ ρυθμιστικά σχέδια, όπως είναι το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας (πρβλ. ΣτΕ 2675/2001).»

Παρατηρούμε, λοιπόν, στις ανωτέρω αποφάσεις, τον σπουδαίο θεσμικό ρόλο του Συμβουλίου της Επικρατείας και τη συμβολή του, τόσο στην ορθή ερμηνεία και εφαρμογή του Συντάγματος, όσο και στην επίλυση σύνθετων ζητημάτων πολεοδομικού δικαίου και συγκεκριμένα χρήσεων γης.

ΜΕΡΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

ΑΠΟ ΤΟ ΙΣΧΥΟΝ (Π.Δ. 23.2/6.3.1987) ΣΤΟ ΝΕΟ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

(ΣΧΕΔΙΟ Π.Δ. «ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ» 2017)

Το ισχύον Προεδρικό Διάταγμα 23.2/6.3.1987 (στο εξής Π.Δ. 87), με τίτλο κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης, ερείδεται στην εξουσιοδοτική διάταξη του άρθρου 15 παρ. 1 του νόμου 1561/1985, η οποία αναφέρει συγκεκριμένα ότι: « 1. Με π.δ/τα, που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, καθορίζονται οι κατηγορίες και το περιεχόμενο των χρήσεων γης σύμφωνα με τη γενική πολεοδομική ή άλλη ειδική λειτουργία που επιβάλλεται ή επιτρέπεται με κάθε συγκεκριμένη χρήση γης «που καθορίζεται με το χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό οποιουδήποτε επιπέδου». Με τα ίδια π.δ/τα είναι δυνατό να καθορίζονται τα υποχρεωτικά ή προαιρετικά στοιχεία των χρήσεων αυτών.»

« Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, που εκδίδεται μετά από γνώμη του Κεντρικού ΣΧΟΠ και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, κατατάσσονται και υπάγονται, σύμφωνα με τη γενική πολεοδομική ή άλλη ειδική λειτουργία τους, συγκεκριμένες δραστηριότητες και εγκαταστάσεις στις χρήσεις των προεδρικών διαταγμάτων της παραγράφου αυτής.»

Επίσης η υπ' αριθμ. 36/1987 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας, η οποία ελήφθη υπ' όψιν προς έκδοση του Π.Δ. 87, επισημαίνει ότι: « Ως γενική δε πολεοδομική ή άλλη ειδική λειτουργία νοείται η επιβαλλόμενη από την πολεοδομική επιστήμη. » γεγονός το οποίο απορρέει άλλωστε και από το άρθρο 24 παρ. 2 Συντ.

Ι) Νόμος 947/79

Η ανωτέρω σαφής διάκριση σε γενικές και ειδικές χρήσεις εμφανίζεται για πρώτη φορά στην έννομη τάξη στον νόμο 947/1979.(Χριστοφιλόπουλος Νοβ 2001, Γιαννακούρου ΠερΔικ 4/2000) Συγκεκριμένα, αφενός το άρθρο 3 του ανωτέρω νόμου ορίζει ότι: οι χρήσεις εντός των οικιστικών περιοχών διακρίνονται σε γενικές και ειδικές, αφετέρου το άρθρο 4 αναφέρει ότι: οι ειδικές χρήσεις υπάγονται σε κάθε μία γενική χρήση του προηγούμενου άρθρου. Το κατ' εξουσιοδότηση του ανωτέρω νόμου Προεδρικό Διάταγμα υπ' αριθμ. 81/1980, το οποίο αποτελεί το προϊσχύον νομοθετικό καθεστώς του Π.Δ. 87, επίσης αναφέρει ότι οι ειδικές χρήσεις αποτελούν υποδιαίρεση των γενικών.

II) Ν.1337/83, Ν.2508/97

Σύμφωνα με τον νόμο 1337/1983 (Μέλισσας 2010, Χριστοφιλόπουλος 2002), ο πολεοδομικός σχεδιασμός πραγματοποιείται σε δύο επίπεδα, αφενός σε πρώτο επίπεδο με τον γενικό πολεοδομικό σχέδιο (στο εξής ΓΠΣ), αφετέρου σε δεύτερο με την πολεοδομική μελέτη (στο εξής ΠΜ), η οποία εξειδικεύει, εφαρμόζει και εναρμονίζεται με το ΓΠΣ. Τόσο το ΓΠΣ όσο και η ΠΜ περιλαμβάνουν δεσμευτικές διατάξεις, οι οποίες καθορίζουν ή τροποποιούν τις χρήσεις γης σε κάθε πολεοδομική ενότητα (γειτονιά).

Ανάλογες διατάξεις με τον νόμο 1337/1983 περιλαμβάνει και ο νόμος 2508/1997, με την προσθήκη και επιπλέον πολεοδομικού εργαλείου για τον μη αστικό χώρο (άρθρο 5). Συγκεκριμένα για την οικιστική οργάνωση και ανάπτυξη κάθε ανοικτής πόλης εκπονείται και εγκρίνεται σχέδιο χωρικής και οικιστικής οργάνωσης της ανοικτής πόλης (στο εξής ΣΧΟΟΑΠ). Ως ανοικτή πόλη νοείται σύνολο γειτονικών οικισμών του μη αστικού χώρου, καθένας από τους οποίους έχει πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, σύμφωνα με την εκάστοτε τελευταία απογραφή.

Στη συνέχεια έγινε προσπάθεια κωδικοποίησης της πολεοδομικής νομοθεσίας σύμφωνα με τα άρθρα 26 του νόμου 2508/1997 και 76 παρ. 6 Συντ. Το αποτέλεσμα αυτής της προσπάθειας ήταν η δημιουργία του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας, Π.Δ. 14/27.7.1999, ΦΕΚ Δ' 580 (Ευστρατίου ΚΒΠΟΛΝ 2001), στον οποίο περιλαμβάνονται και οι διατάξεις του ισχύοντος ΠΔ 87 για τις χρήσεις γης (άρθρα 230-240 ΚΒΠΟΛΝ).

III) Ν.4269/14, Ν. 4389/16

Είναι γεγονός ότι έχει περάσει μεγάλο χρονικό διάστημα από την έκδοση του ισχύοντος ΠΔ 87 για τις χρήσεις γης, με συνέπεια να υπάρχει ανάγκη για προσαρμογή της νομοθεσίας στη σύγχρονη πραγματικότητα. Με τον νόμο 4269/2014 άρθρα 14 έως 33 (Περιβάλλον 2016 NB) έγινε μια προσπάθεια εκσυγχρονισμού των διατάξεων για τις χρήσεις γης, όμως δεν διήρκεσε για πολύ, καθώς οι διατάξεις αυτές καταργήθηκαν με το άρθρο 238 του νόμου 4389/2016 το οποίο ορίζει ότι: «1. Τα άρθρα 14 έως και 33 του ν. 4269/2014 (Α' 142) καταργούνται. Από την κατάργηση των ανωτέρω διατάξεων και μέχρι την έκδοση του π.δ. που προβλέπεται στην παρ. 1 του άρθρου 15 του ν. 1561/1985 (Α' 148), εφαρμόζεται το από 23.2/6.3.1987 π.δ. «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (Δ' 166).

2. Εκκρεμείς διαδικασίες σχεδιασμού χωροταξικού - πολεοδομικού επιπέδου οι μελέτες των οποίων εκπονήθηκαν με εφαρμογή των διατάξεων του Κεφαλαίου Β' του

ν. 4269/2014 ολοκληρώνονται σύμφωνα με αυτές, εφόσον κατά το χρόνο θέσης σε ισχύ της παρούσας διάταξης, έχει υποβληθεί πλήρης φάκελος στην αρμόδια υπηρεσία. Οι ενδιαφερόμενοι του προηγούμενου εδαφίου με αίτησή τους στην αρμόδια υπηρεσία μπορούν να εξαιρεθούν από την εφαρμογή της παρούσας μεταβατικής διάταξης.»

IV) Ν. 4447/2016, ΣΧΠΔ

Βρισκόμαστε, λοιπόν, εν αναμονή της έκδοσης του νέου Προεδρικού Διατάγματος για τις χρήσεις γης. Μέχρι την έκδοση του ισχύει το ΠΔ 87. Με την ανάλυση των διατάξεων του σχεδίου του νέου Π.Δ. θα αναδείξουμε την νέα προσπάθεια εκσυγχρονισμού των διατάξεων για τις χρήσεις γης.

1) Άρθρο 1: Κατηγορίες Χρήσεων

Συγκεκριμένα το άρθρο 1 (με τίτλο κατηγορίες χρήσεων) του σχεδίου Προεδρικού Διατάγματος (στο εξής ΣΧΠΔ) αναφέρει ότι: « Οι κατηγορίες και το περιεχόμενο των χρήσεων γης που ρυθμίζονται ή επιτρέπονται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό, καθορίζονται σε κατηγορίες ως ακολούθως. Οι χρήσεις αυτές καθορίζονται σε περιοχές των Ρυθμιστικών Σχεδίων (Ρ.Σ.), Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΓΠΣ) ή Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) των νόμων 1337/83 και 2508/97 ή Τοπικών και Ειδικών Χωρικών Σχεδίων του ν. 4447/2016 ή Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ). Επίσης, καθορίζονται σε περιοχές εντός των ορίων οικισμών με πληθυσμό μικρότερο των 2000 κατοίκων, ή οικισμών προϋφιστάμενων του 1923, ή πολεοδομικών μελετών σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.1337/83 και Ν.2508/97 (Α', Β' κατοικίας), ή εγκεκριμένων σχεδίων κατά τις διατάξεις των άρθρων 9 και 11 του Ν.1923 ή Πολεοδομικών σχεδίων εφαρμογής του ν. 4447/2016.»

Παρατηρούμε ότι, ενώ το αντίστοιχο άρθρο 1 του ΠΔ 87 αναφέρει ότι οι χρήσεις γης καθορίζονται σε κατηγορίες στις περιοχές των γενικών πολεοδομικών σχεδίων, το ανωτέρω άρθρο 1 του ΣΧΠΔ περιλαμβάνει ρητά και αναλυτικά μεγαλύτερη έκταση νομικών ρυθμίσεων διαμόρφωσης πολεοδομικού σχεδιασμού. Με αυτόν τον τρόπο αίρονται τυχόν αμφιβολίες ως προς το εύρος του πεδίου εφαρμογής του υπό έκδοση Π.Δ.

Επισημαίνουμε ότι, ο νόμος 4447/2016 αναδεικνύει με ρητές αναφορές τη σημασία του καθορισμού των χρήσεων γης στον πολεοδομικό σχεδιασμό, εξ αρχής στον ορισμό που περιλαμβάνει στο άρθρο 1 : « «Ρυθμιστικός χωρικός σχεδιασμός» (πολεοδομικός σχεδιασμός): ο σχεδιασμός με τον οποίο καθορίζονται οι κανόνες για τη χρήση, τη δόμηση και την εν γένει εκμετάλλευση του εδάφους στον αστικό χώρο και την

ύπαιθρο.», αλλά και στις υπόλοιπες διατάξεις που διαμορφώνουν τον πολεοδομικό σχεδιασμό.

Το άρθρο 2 ορίζει ότι και στον ανωτέρω νόμο ο πολεοδομικός σχεδιασμός πλέον « ρυθμιστικός χωρικός σχεδιασμός » γίνεται σε δύο επίπεδα: « Στην κατηγορία του ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού υπάγονται τα πολεοδομικά σχέδια τα οποία εκπονούνται σε τοπική κλίμακα και τα οποία διακρίνονται σε δύο επίπεδα σχεδιασμού.

2. Στο πρώτο επίπεδο του ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού περιλαμβάνονται: α) Τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια του άρθρου 7, τα οποία ρυθμίζουν τη βιώσιμη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της εδαφικής περιφέρειας ενός Ο.Τ.Α., β) τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια του άρθρου 8, τα οποία αποτελούν υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων.

3. Στο δεύτερο επίπεδο του ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού περιλαμβάνονται τα Πολεοδομικά Σχέδια Εφαρμογής του άρθρου 10, τα οποία αποτελούν την εξειδίκευση και εφαρμογή των σχεδίων του πρώτου επιπέδου.»

Συγκεκριμένα στο άρθρο 7 του νόμου 4447/2016 γίνεται αναφορά στον καθορισμό των χρήσεων γης από τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια τα οποία αντικαθιστούν πλέον τα ΓΠΣ και τα ΣΧΟΟΑΠ.

« 1. Τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια αποτελούν σύνολα κειμένων, χαρτών και διαγραμμάτων με τα οποία καθορίζονται το πρότυπο χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης, οι χρήσεις γης, οι όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της περιοχής ενός πρωτοβάθμιου Ο.Τ.Α..

2. Τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια καλύπτουν την έκταση ενός Δήμου. Μπορεί επίσης να εκπονούνται σε διαδημοτικό επίπεδο, έπειτα από σχετικές αποφάσεις των οικείων Δημοτικών Συμβουλίων. Τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων και περιέχουν τις αναγκαίες ρυθμίσεις για την επίτευξη των σκοπών τους.

3. Με τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια καθορίζονται για κάθε δημοτική ενότητα οι ακόλουθες κατηγορίες περιοχών: α) Οικιστικές Περιοχές:

αα) Ως οικιστικές περιοχές νοούνται οι περιοχές του Δήμου που εξυπηρετούν τη διαβίωση και την οργανωμένη οικονομική και κοινωνική ζωή και δραστηριότητα του ανθρώπου. Στις οικιστικές περιοχές περιλαμβάνονται όλες οι πολεοδομημένες, εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, περιοχές του οικείου δήμου, οι οικισμοί προ του 1923 ή με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων, καθώς και οι προς πολεοδόμηση περιοχές.

Περιλαμβάνονται επίσης και οι Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ) του άρθρου 24 του ν. 2508/1997 (Α' 124) με χρήση πρώτης ή δεύτερης κατοικίας, οι Περιοχές Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (ΠΠΑΠ) του άρθρου 1 του ν. 4280/2014 (Α' 159). ββ) Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής, οι οποίες πο-λεοδομούνται, καθορίζονται με τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια όρια πολεοδομικών ενοτήτων και η γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσής τους, ήτοι οι επιτρεπόμενες εντός αυτών κατηγορίες χρήσεων γης, η πυκνότητα, ο συντελεστής δόμησης και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και η γενική εκτίμηση των αναγκών κάθε πολεοδομικής ενότητας σε κοινόχρηστους χώρους, κοινωφελείς εξυπηρετήσεις και εν γένει δημόσιες υποδομές και δίκτυα. β) Περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων: αα) Ως περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων μπορεί να καθορίζονται οι εντός ή και εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές του οικείου Δήμου, οι οποίες, εν όψει της θέσης, των υφιστάμενων χρήσεων, λειτουργιών και υποδομών, καθώς και των λοιπών χωρικών τους χαρακτηριστικών, προσφέρονται για τη χωροθέτηση μεμονωμένων ή οργανωμένων παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Οι περιοχές αυτές είναι δυνατόν να πολεοδομούνται ανάλογα με το ιδιαίτερο καθεστώς που τις διέπει, ββ) Στις περιοχές αυτές με το Τοπικό Χωρικό Σχέδιο καθορίζονται οι επιτρεπόμενες εντός αυτών κατηγορίες χρήσεων γης, ο συντελεστής δόμησης, καθώς και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης που απαιτούνται για την ανάπτυξή τους, γγ) Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής εντάσσονται, σύμφωνα με τις ειδικές διατάξεις που τις διέπουν, και τυχόν εγκεκριμένοι οργανωμένοι υποδοχείς δραστηριοτήτων.»

Στο ίδιο άρθρο του Ν. 4447/2016 περιλαμβάνεται ρύθμιση για τις Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ): «7. Όρια και ρυθμίσεις εγκεκριμένων Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου, που έχουν καθοριστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 1337/1983 (Α' 33), αποτελούν το περιεχόμενο των Τοπικών Χωρικών Σχεδίων και μπορεί να τροποποιούνται με τα προεδρικά διατάγματα της παραγράφου 6, εφόσον τούτο κρίνεται πολεοδομικώς απαραίτητο για την κάλυψη αναγκών οικιστικής, παραγωγικής ή επιχειρηματικής ανάπτυξης και ανασυγκρότησης εντός της οικείας δημοτικής ενότητας, ύστερα από συνεκτίμηση των ιδιαίτερων περιβαλλοντικών τους χαρακτηριστικών και εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Μετά την έγκριση των Τοπικών Χωρικών Σχεδίων, οι Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου που έχουν ενσωματωθεί σε αυτά παύουν να ισχύουν ως αυτοτελείς ρυθμίσεις και ισχύουν οι ρυθμίσεις του Τοπικού Χωρικού Σχεδίου.», ΝΣΚ,

γνωμ. 383/2013: « οι Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.), οι οποίες σύμφωνα με το άρθρο 29 του ν. 1337/1983 και σε αρμονία με τα άρθρα 24 παρ. 2 και 43 παρ. 2 του Συντάγματος θεσπίζονται με προεδρικά διατάγματα, περιέχουν στοιχεία χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, αποτελούν δηλαδή χωροταξία περιορισμένης κλίμακας (ΣΤΕ 1169/2004, Π.Ε. 212/2002) και αποσκοπούν στον άμεσο έλεγχο των χρήσεων γης σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλης, προκειμένου να αποφεύγεται η άναρχη ανάπτυξη καθώς και η υποβάθμιση και η καταστροφή του περιβάλλοντος (ΣΤΕ 5418/2012, 3628/2009 κ.α.). Λόγω ακριβώς της ρητής διατύπωσης της παραπάνω εξουσιοδοτικής διάταξης του άρθρου 29, τα π.δ/τα ορισμού Ζ.Ο.Ε., παρότι αφορούν σε ακίνητα εκτός σχεδίου πόλης, καθορίζουν και χρήσεις γης.

Ειδικότερα, με τους επιβαλλόμενους στην καθοριζόμενη ζώνη κανονιστικού περιεχομένου όρους και περιορισμούς χρήσης γης ή και με άλλους όρους και περιορισμούς, που αφορούν, ιδίως, στο όριο εμβαδού, κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση γης, σκοπείται ο οικιστικός έλεγχος περιστατικών εκτός σχεδίου περιοχών αφ ' ενός προς πρόληψη της περαιτέρω επιδείνωσης των προβλημάτων τους και αφ ' ετέρου προς παρεμπόδιση της δημιουργίας δεδομένων και πραγματικών καταστάσεων που θα είχαν ως συνέπεια να δυσχεραίνεται ο μελλοντικός σχεδιασμός της περιοχής (ΣΤΕ 3845/2005)...

Εξάλλου, δεν έχει θεσπιστεί σύστημα κατηγοριών χρήσεων γης και περιεχομένου κάθε κατηγορίας εντός των περιοχών των Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου, το οποίο οφείλει να ακολουθεί η καταρτίζουσα την ΖΟΕ Διοίκηση, όπως ισχύει στην περίπτωση καθορισμού χρήσεων γης στις περιοχές των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (πρβλ. ΣτΕ 4404/2010 σκ,8).»

Επίσης το άρθρο 7 του Ν.4447/2016 καθορίζει εκ νέου τις:

« γ) περιοχές προστασίας:

αα) Ως περιοχές προστασίας νοούνται οι περιοχές μελέτης των Τοπικών Χωρικών Σχεδίων, οι οποίες διαθέτουν ιδιαιτέρως αξιόλογα φυσικά ή πολιτιστικά στοιχεία που χρήζουν προστασίας, προβολής και ανάδειξης. Οι περιοχές αυτές οριοθετούνται και καθορίζονται για αυτές περιορισμοί ή και απαγορεύσεις στις χρήσεις γης και στη δόμηση, καθώς και στην εν γένει άσκηση δραστηριοτήτων και λειτουργιών, για λόγους προστασίας του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος και τοπίου, ββ) Στις περιοχές αυτές εντάσσονται και εκτάσεις που υπάγονται σε ειδικά νομικά καθεστώτα προστασίας, όπως είναι ιδίως χώροι αρχαιολογικού ή ιστορικού ενδιαφέροντος, δάση

και δασικές εκτάσεις, αιγιαλός και παραλία, ποταμοί-λίμνες-ρέματα, καθώς και οι περιοχές υπαγόμενες στο εθνικό σύστημα προστατευόμενων περιοχών του ν. 3937/2011 (Α' 60), οι οποίες διέπονται, όσον αφορά τις χρήσεις γης και τους όρους δόμησης, από τα ειδικά καθεστάτα προστασίας τους. Στην κατηγορία αυτή συμπεριλαμβάνονται και οι περιοχές που έχουν χαρακτηριστεί, κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 56 του ν. 2637/1998 (Α' 200), ως αγροτική γη υψηλής παραγωγικότητας.

δ) Περιοχές ελέγχου χρήσεων γης:

Ως περιοχές ελέγχου χρήσεων γης νοούνται οι μη πολεοδομημένες και προς πολεοδόμηση (εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών) περιοχές του οικείου Δήμου, ιδίως πέριξ των οικιστικών περιοχών ή των περιοχών παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, στις οποίες καθορίζονται ειδικοί περιορισμοί στις χρήσεις γης και στους όρους δόμησης με σκοπό την ορθολογική κατανομή και συσχέτιση των χρήσεων γης, ώστε να αποφεύγονται πιθανές μεταξύ τους συγκρούσεις και ανεξέλεγκτη κατανάλωση φυσικών πόρων. »

« 4. Μετά την έγκριση των Τοπικών Χωρικών Σχεδίων, κάθε οικιστική, παραγωγική ή άλλη ανάπτυξη επιτρέπεται μόνον εφόσον είναι συμβατή με τις χρήσεις γης και τους λοιπούς όρους και περιορισμούς που καθορίζονται με αυτά. ».

Επιπλέον τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια του άρθρου 8 του νόμου 4447/2016 συμβάλλουν στον καθορισμό των χρήσεων γης:

« 1. Για τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη περιοχών ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων που μπορεί να λειτουργήσουν ως υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας ή για τις οποίες απαιτείται ειδική ρύθμιση των χρήσεων γης και των λοιπών όρων ανάπτυξής τους, καταρτίζονται Ειδικά Χωρικά Σχέδια. Επίσης, Ειδικά Χωρικά Σχέδια μπορεί να καταρτιστούν και για προγράμματα αστικής ανάπλασης ή και περιβαλλοντικής προστασίας ή αντιμετώπισης των συνεπειών από φυσικές καταστροφές.

2. Τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια αποτελούν σύνολα κειμένων, χαρτών και διαγραμμάτων με τα οποία καθορίζονται χρήσεις γης, γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται ώστε να καταστούν οι εν λόγω περιοχές κατάλληλες είτε για τη δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων δραστηριοτήτων ή για την πραγματοποίηση προγραμμάτων και παρεμβάσεων της παραγράφου 1.

3. Τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια εντάσσονται στο ίδιο επίπεδο σχεδιασμού με τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια και μπορεί να τροποποιούν τις ρυθμίσεις των εγκεκριμένων Τοπικών

Χωρικών Σχεδίων και τις Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου, σύμφωνα με τη διαδικασία της παραγράφου 5.»

Στο άρθρο 9 του Ν.4447/2016 παρατηρούμε ότι ανάλογα με τη χρήση κυμαίνεται και ο συντελεστής δόμησης:

« 1. Στις οικιστικές περιοχές, οι οποίες προτείνονται προς πολεοδόμηση με βάση τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια ή τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια των άρθρων 7 και 8, καθορίζονται ανώτατα όρια συντελεστή δόμησης ως εξής: α) Για τις περιοχές που προορίζονται για χρήση κύριας κατοικίας ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,8, β) για τις περιοχές που προορίζονται για χρήση πολεοδομικού κέντρου ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 1,2, γ) για τις περιοχές που προορίζονται για χρήση τουρισμού - αναψυχής ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,6, δ) για τις περιοχές που προορίζονται για χρήση παραθεριστικής (δεύτερης) κατοικίας ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,4, ε) για τις περιοχές που προορίζονται για χρήση εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 1,2, στ) σε κάθε περίπτωση στις ανωτέρω περιοχές ο μέσος συντελεστής δόμησης που προκύπτει κατά την πολεοδόμησή τους ανά πολεοδομική ενότητα δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 0,8 επί του συνόλου της εκτάσεως που απομένει, μετά την αφαίρεση του τμήματος που αποδίδεται σε κοινόχρηστους χώρους.

2. Στις περιοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων, οι οποίες προτείνονται προς πολεοδόμηση με βάση τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια ή τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια των άρθρων 7 και 8, καθορίζονται ανώτατα όρια συντελεστή δόμησης ως εξής: α) Για τις περιοχές που προορίζονται για χρήση χονδρεμπορίου ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 1,2, β) για τις περιοχές που προορίζονται για τις λοιπές χρήσεις παραγωγικών δραστηριοτήτων ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 1,6. »

Στο άρθρο 10 του Ν.4447/2016 τα Πολεοδομικά Σχέδια Εφαρμογής αποτελούν το δεύτερο επίπεδο ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού αντικαθιστώντας την Πολεοδομική Μελέτη του πολεοδομικού σχεδιασμού. Το δεύτερο επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού, το οποίο εξειδικεύει και εφαρμόζει το πρώτο καθορίζει και αυτό τις χρήσεις γης:

« 1. Για την πολεοδόμηση ορισμένης περιοχής απαιτείται η σύνταξη και έγκριση Πολεοδομικού Σχεδίου Εφαρμογής το οποίο περιλαμβάνει το Πολεοδομικό Σχέδιο και Πράξη Εφαρμογής. Με τα σχέδια αυτά εξειδικεύονται, σε κλίμακα πόλης ή οικισμού ή τμημάτων αυτών ή σε ζώνες και περιοχές ειδικών χρήσεων, οι ρυθμίσεις των Τοπικών

ή Ειδικών Χωρικών Σχεδίων περί χρήσεων γης και όρων δόμησης και καθορίζονται επακριβώς οι κοινόχρηστοι, κοινωφελείς και οικοδομήσιμοι χώροι της προς πολεοδόμηση περιοχής, καθώς και τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής.

2. Για την κατάρτιση Πολεοδομικού Σχεδίου Εφαρμογής απαιτείται η ύπαρξη εγκεκριμένων Τοπικών ή Ειδικών Χωρικών Σχεδίων των άρθρων 7 και 8. Αν δεν έχει εγκριθεί για την προς πολεοδόμηση περιοχή Τοπικό ή Ειδικό Χωρικό Σχέδιο και η περιοχή συνεχίζει να καλύπτεται από ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο ή Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης, ακολουθείται η διαδικασία πολεοδόμησης, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 7, 8 έως 14, 15 και 19 του ν. 2508/1997 (Α' 124), αν πρόκειται για περιοχή που έχει καθορισθεί ως περιοχή ανάπλασης ή αν πρόκειται για προβληματική περιοχή προς πολεοδομική αναμόρφωση ή αν πρόκειται για οικισμό κάτω των 2.000 κατοίκων, αντίστοιχα.

3. Τα Πολεοδομικά Σχέδια Εφαρμογής καταρτίζονται για το σύνολο των περιοχών των Τοπικών ή Ειδικών Χωρικών Σχεδίων που προορίζονται για πολεοδόμηση ή και για τμήμα αυτών, το οποίο πρέπει πάντως να αποτελεί πολεοδομική ενότητα, όπως αυτή καθορίζεται στο οικείο Τοπικό ή Ειδικό Χωρικό Σχέδιο. »

Το υπό έκδοση Προεδρικό Διάταγμα στο άρθρο 1 ορίζει δεκαπέντε γενικές κατηγορίες χρήσεων γης (παρ.Α), οι οποίες αναφέρονται όχι μόνο στον αστικό αλλά και στον αγροτικό χώρο. Συγκεκριμένα οι χρήσεις γης καθορίζονται σε γενικές κατηγορίες, σύμφωνα με τη γενική πολεοδομική λειτουργία τους, ως εξής:

1. Αποκλειστική κατοικία
2. Αμιγής κατοικία
3. Γενική κατοικία
4. Πολεοδομικά κέντρα – κεντρικές λειτουργίες πόλης – τοπικό κέντρο συνοικίας-γειτονιάς
5. Τουρισμός – αναψυχή – παραθεριστική (δεύτερη) κατοικία
6. Κοινωφελείς λειτουργίες
7. Ελεύθεροι χώροι – Αστικό Πράσινο
8. Παραγωγικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης
9. Χονδρεμπόριο – Εμπορευματικό Κέντρο
10. Τεχνολογικό Πάρκο
11. Παραγωγικές εγκαταστάσεις υψηλής όχλησης
12. Εγκαταστάσεις Αστικών Υποδομών Κοινής Ωφέλειας

13. Ιδιαίτερες χρήσεις

14. Αγροτική χρήση

15. Περιοχές Προστασίας

Παρατηρούμε ότι το ΣΧΠΔ περιλαμβάνει έξι νέες γενικές κατηγορίες χρήσεων γης σε σχέση με το ισχύον ΠΔ 87: την αποκλειστική κατοικία, το τεχνολογικό πάρκο, τις εγκαταστάσεις αστικών υποδομών κοινής ωφέλειας, τις ιδιαίτερες χρήσεις, την αγροτική χρήση, τις περιοχές προστασίας.

Επίσης κατά ανάλογο τρόπο έχουν προστεθεί 26 νέες περιπτώσεις στις ειδικές κατηγορίες χρήσεων γης (παρ. Β), ώστε να ανταποκρίνονται στα νέα δεδομένα της σύγχρονης εποχής, τις αυξανόμενες απαιτήσεις και ανάγκες μιας διαρκώς εξελισσόμενης κοινωνίας. Συγκεκριμένα οι χρήσεις γής, καθορίζονται σε ειδικές κατηγορίες, σύμφωνα με την ειδική πολεοδομική λειτουργία τους, ως εξής:

1. Κατοικία

2. Κοινωνική πρόνοια

3. Εκπαίδευση

4. Κέντρα Έρευνας

5. Αθλητικές εγκαταστάσεις

6. Θρησκευτικοί χώροι

7. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις

8. Καταστήματα/ κτίρια/ κέντρα εμπορίου και παροχής προσωπικών υπηρεσιών:

8.1. Εμπορικά καταστήματα

8.2. Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών

8.3. Δημοτικές αγορές

8.4. Υπεραγορές

8.5. Πολυκαταστήματα

8.6. Εμπορικά κέντρα

8.7. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων – εκθεσιακά κέντρα

9. Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας

10. Διοίκηση

11. Περίθαλψη

A. Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία

B. Δευτεροβάθμιες – Τριτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας που περιλαμβάνουν νοσηλεία

12. Χώροι συνάθροισης κοινού

13. Εστίαση

14. Αναψυκτήρια
15. Κέντρα Διασκέδασης, Αναψυχής
16. Ξενοδοχειακά καταλύματα και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις – Σύνθετα τουριστικά καταλύματα – Εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής
17. Στάθμευση (κτίριο – γήπεδο)
 - 17.1. Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσυκλετών και μοτοποδηλάτων
 - 17.2. Στάθμευση (κτίρια – γήπεδα) χωρίς περιορισμό είδους και βάρους
18. Πρατήρια Υγρών Καυσίμων, Υγραερίου, Φυσικού αερίου
19. Πλυντήρια, Λιπαντήρια αυτοκινήτων
20. Συνεργεία
 - 20.1. Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων – συνήθων οχημάτων (συμπεριλαμβάνονται οι μοτοσυκλέτες και μοτοποδήλατα) μέχρι 3,5 τόνων μικτού φορτίου ή δυνατότητα μεταφοράς μέχρι 9 ατόμων
 - 20.2. Συνεργεία επισκευής και συντήρησης μεγάλων και βαρέων οχημάτων άνω των 3,5 τόνων μικτού φορτίου ή δυνατότητα μεταφοράς άνω των 9 ατόμων (συμπεριλαμβάνονται τα αγροτικά μηχανήματα και τα μηχανήματα έργων – ΣΕΜΕ)
21. Εγκαταστάσεις αποθήκευσης (χαμηλής, μέσης και υψηλής όχλησης)
22. Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής (logistics)
23. Θερμοκοιτίδες Επιχειρήσεων
24. Κέντρα τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές δραστηριότητες
25. Επαγγελματικά εργαστήρια (χαμηλής όχλησης)
26. Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις (χαμηλής, μέσης, υψηλής όχλησης)
27. Εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων – Σταθμοί φορτηγών αυτοκινήτων (φορτοεκφόρτωσης εμπορευμάτων – πρακτορεία μεταφορών)
28. Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς:
 - 28.1. Αεροδρόμια
 - 28.2. Ελικοδρόμια
 - 28.3. Υδατοδρόμια
 - 28.4. Σιδηροδρομικοί σταθμοί
 - 28.5. Λιμενικές ζώνες επιβατικής, εμπορικής, αλιευτικής, βιομηχανικής και τουριστικής δραστηριότητας, μαρίνες
 - 28.6. Σιδηροδρομικά αμαξοστάσια, επισκευαστικές μονάδες

- 28.7. Σταθμοί αστικών Υπεραστικών Λεωφορείων, Τρόλεϊ ,Τραμ
- 28.8. Χώροι στάθμευσης τουριστικών λεωφορείων (πούλμαν), φορτηγών και τροχόσπιτων
- 28.9. ΣΕΑ (Σταθμοί εξυπηρέτησης αυτοκινητοδρόμων)
- 28.10. Σταθμοί μετεπιβίβασης ΜΜΜ
- 29 Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (ΚΤΕΟ, ΙΚΤΕΟ)
- 30. Κέντρα μεταφόρτωσης απορριμμάτων
- 31 Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης, συσκευασιών και υλικών
- 32. Πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα) – Γωνιές ανακύκλωσης
- 33. Χώρος επεξεργασίας, αποθήκευσης και διάθεσης στερεών αποβλήτων/ Επεξεργασία, διάθεση στερεών τοξικών αποβλήτων
- 34. Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων (βιολογικός καθορισμός)
- 35. Δεξαμενές νερού – αφαλάτωσης, λιμνοδεξαμενές
- 36. Εγκαταστάσεις παραγωγής, μεταφοράς, διανομής ηλεκτρικής ενέργειας και τα συνοδά έργα αυτών, ύδρευσης, τηλεπικοινωνιών, φυσικού αερίου, και συναφείς εγκαταστάσεις
- 37. Εγκαταστάσεις Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας
- 38. Εγκαταστάσεις σταθμών βάσης κεραιών τηλεπικοινωνιών, ραδιοφωνικών, τηλεοπτικών σταθμών και κεραιών κινητής τηλεφωνίας
- 39. Αγροτικές εκμεταλλεύσεις – εγκαταστάσεις
- 39.1 Γεωργικές, δασικές, κτηνοτροφικές, αλιευτικές και λοιπές αγροτικές εκμεταλλεύσεις
- 39.2 Γεωργικές Αποθήκες – Βουστάσια – Χοιροστάσια – Πτηνοτροφεία – Μαντριά – θερμοκήπια – δεξαμενές νερού, αντλητικές εγκαταστάσεις, εγκαταστάσεις κτηνοτροφικές-πτηνοτροφικές, τροφίμων και άλλες εγκαταστάσεις αγροτικού τομέα
- 39.3 Ιχθυοκαλλιέργειες
- 39.5 Πολυλειτουργικό αγρόκτημα
- 40. Αστική γεωργία – Λαχανόκηποι
- 41. Ορυχεία-Λατομεία-Εξόρυξη
- 42. Στρατιωτικές εγκαταστάσεις
- 43. Εγκαταστάσεις εκρηκτικών, εύφλεκτων υλών
- 44. Κοιμητήρια, Κέντρα Αποτέφρωσης Νεκρών (Κ.Α.Ν) και Οστών
- 45. Σωφρονιστικά καταστήματα – φυλακές
- 46. Εγκαταστάσεις υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών

- 47. Νεκροταφεία ανακύκλωση αυτοκινήτων
- 48. Ιππόδρομος
- 49. Πίστες αγώνων αυτοκινήτων και μοτοποδηλάτων
- 50. Θεματικά πάρκα – λούνα παρκ
- 51. Κατασκηνώσεις – Παιδικές εξοχές
- 52. Καζίνο
- 53. Τυχερά παίγνια

Γ. ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΣΗ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΕΙΔΙΚΩΝ ΚΑΤΗΓΟΡΙΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ

Με Απόφαση του Υπουργού ΠΕΝ, η οποία εκδίδεται μετά από γνώμη του ΚΕΣΥΠΟΘΑ και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης, εξειδικεύεται το αναλυτικό περιεχόμενο των ειδικών κατηγοριών χρήσεων της παραπάνω παρ. Β για την εφαρμογή του παρόντος.

2) Άρθρο 2: Αποκλειστική Κατοικία

Παρατηρούμε ότι στο ΣΧΠΔ, όπως και στο ισχύον ΠΔ 87, η σειρά των ειδικών κατηγοριών χρήσεων, που αφορούν την χρήση κατοικίας, εξελίσσεται από την λιγότερο προς την περισσότερο οχληρή ειδική κατηγορία χρήσης. Συγκεκριμένα την λιγότερο επιβαρυντική χρήση αποκλειστικής κατοικίας ακολουθεί η χρήση αμιγούς κατοικίας, στη συνέχεια η ακόμη πιο επιβαρυντική χρήση γενικής κατοικίας και με τη σειρά της η χρήση πολεοδομικού κέντρου. Βλέπουμε, λοιπόν, αφενός σταδιακή ποσοτική αύξηση στις συνοδευτικές χρήσεις της κατοικίας, αφετέρου διαφοροποίηση και ως προς το είδος τους.

Επισημαίνουμε ότι η χρήση αποκλειστικής κατοικίας αποτελεί πλέον στο ΣΧΠΔ μία από τις δεκαπέντε γενικές κατηγορίες χρήσεων, ενώ με το ισχύον νομοθετικό καθεστώς υπάρχει μόνο σε ειδικά διατάγματα. Βλέπουμε όμως στο άρθρο 2, που εξειδικεύει το περιεχόμενο των ειδικών κατηγοριών χρήσεων γης, να τίθενται επιπλέον περιορισμοί σε σχέση με τα υπόλοιπα άρθρα των ειδικών κατηγοριών χρήσεων. Συγκεκριμένα τα ειδικά διατάγματα που καθορίζουν την χρήση αποκλειστικής κατοικίας θα πρέπει να έχουν εγκριθεί πριν τη δημοσίευση του νέου Π.Δ. Επιπλέον κάποιες συνοδευτικές χρήσεις δύναται να χωροθετηθούν υπό την προϋπόθεση πρόβλεψης τους σε εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. Είναι θετικό το γεγονός, ότι τίθενται ορισμένοι περιορισμοί στην συγκεκριμένη χρήση, καθώς η πορεία προς μια βιώσιμη αστική ανάπτυξη (ΕυρΕπ 25-9- 2015, Δεκλερής 2000/1996) επιτάσσει την ανάμιξη των συμβατών

χρήσεων γης και όχι τον αυστηρό διαχωρισμό τους (Μέλισσας 2010, Χριστοφιλόπουλος 2002). Επίσης το ΣΧΠΔ επιτρέπει, εκτός από τις ρητά αναγραφόμενες συνοδευτικές χρήσεις, τις ήδη προβλεπόμενες χρήσεις από τα ειδικά διατάγματα. Με αυτόν τον τρόπο, αφενός δεν διαταράσσονται παγιωμένες καταστάσεις, αφετέρου δίδεται η δυνατότητα αναδιάταξης τους για ενδεχόμενη αναμόρφωση της περιοχής.

Άρθρο 02 – 1. Αποκλειστική Κατοικία

Περιοχές με αποκλειστική χρήση την κατοικία βάσει των ειδικών διαταγμάτων που τις διέπει τα οποία έχουν εγκριθεί πριν τη δημοσίευση του παρόντος.

Στις περιοχές αυτές δύναται να χωροθετούνται πλην της κατοικίας οι παρακάτω χρήσεις εφόσον προβλέπονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

(2) Κοινωνική Πρόνοια τοπικής σημασίας

(3) Εκπαίδευση, πρωτοβάθμια, δευτεροβάθμια και ειδική εκπαίδευση

(5) Μικρές υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις

(6) Θρησκευτικοί χώροι που εξυπηρετούν τις ανάγκες της περιοχής – τοπικής σημασίας

(8.3) Δημοτικές αγορές

(10) Διοίκηση τοπικής σημασίας

(32) Γωνιές Ανακύκλωσης

(38) Εγκαταστάσεις σταθμών βάσης κεραιών κινητής τηλεφωνίας

Στις περιοχές αποκλειστικής κατοικίας επιτρέπονται επιπλέον των ανωτέρω οι χρήσεις που ήδη προβλέπονται από τα ειδικά διατάγματα που διέπουν τις περιοχές, εντός προσδιορισμένων χώρων με δυνατότητα αναδιάταξής τους.

3) Άρθρο 3: Αμιγής Κατοικία

Με τη φράση ότι στις εκάστοτε κατηγορίες χρήσεων επιτρέπονται μόνο, οι αναγραφόμενες που επακολουθούν, υποδηλώνεται η καθιέρωση του συστήματος της τυποποίησης των κατηγοριών χρήσεων γης. (Μέλισσας 2010, Χριστοφιλόπουλος 2002)

Στην ειδική κατηγορία χρήση αμιγούς κατοικίας, οι συνολικά επιτρεπόμενες χρήσεις από 8 με το ΠΔ 87 αυξάνουν σε 15 με το ΣΧΠΔ.

Για ορισμένες χρήσεις στην κατηγορία αμιγούς κατοικίας όπως: πολιτιστικές εγκαταστάσεις, εμπορικά καταστήματα, ξενοδοχειακά καταλύματα και φούρνοι, γίνεται προτροπή να επιδιώκεται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό η σημειακή συγκέντρωση τους σε συγκεκριμένες θέσεις του ρυμοτομικού σχεδίου, σε τοπικά κέντρα συνοικίας-γειτονιάς και να αποφεύγεται η διασπορά τους. Με αυτόν τον τρόπο δίδεται κατευθυντήρια γραμμή προς τη δημιουργία κεντρικών σημείων, τα οποία

μπορούν να αποτελέσουν αφορμή για την αναμόρφωση περιοχών. Επιδιώκεται επίσης με την συγκέντρωση ορισμένων δραστηριοτήτων σε ένα μέρος η μείωση της διάσπαρτης όχλησης όσον αφορά την κύρια χρήση κατοικίας. Επίσης ένα μέρος συγκέντρωσης των δραστηριοτήτων θα ήταν ορθό να συνδυάζεται με ολοκληρωμένο και εύχρηστο συγκοινωνιακό δίκτυο, ώστε να αποφεύγονται οι άσκοπες μετακινήσεις, με οφέλη, αφενός την εξοικονόμηση χρόνου για τους πολίτες, αφετέρου την προστασία του περιβάλλοντος με την μείωση των ρύπων. (Μέλισσας 2010, Χριστοφιλόπουλος 2002)

Άρθρο 03 – 2. Αμιγής Κατοικία

Στις περιοχές αμιγούς κατοικίας επιτρέπονται μόνο :

- (1) Κατοικία
- (2) Κοινωνική πρόνοια τοπικής σημασίας
- (3) Εκπαίδευση προσχολική, πρωτοβάθμια και δευτεροβάθμια με καθορισμό της θέσης τους από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο
- (5) Μικρές υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις (μόνο κατηγ. Α)
- (7) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις τοπικής σημασίας μέχρι 200 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης
- (6) Θρησκευτικοί χώροι τοπικής σημασίας με καθορισμό της θέσης τους από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο
- (8) Μόνο εμπορικά καταστήματα (8.1) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (8.2) που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής, όπως παντοπωλείο, φαρμακείο, χαρτοπωλείο, κρεοπωλείο, κατάστημα ψιλικών, γαλακτοπωλείο, πρατήριο γάλακτος και άρτου. Μέγιστη συνολική επιφάνεια καταστημάτων ανά οικοπέδο 100 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης. Το μέγεθος αυτό μπορεί να εξειδικεύεται ή να περιορίζεται από το εγκεκριμένο σχέδιο.
- (11) Περίθαλψη: Μόνο Μονάδες Ψυχοκοινωνικής Αποκατάστασης
- (16) Ξενοδοχειακά καταλύματα – ξενώνες μέχρι 30 κλίνες
- (17.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσυκλετών και μοτοποδηλάτων εφόσον προβλέπεται από το ρυμοτομικό σχέδιο
- (25) Φούρνοι έως 100 τμ συνολικής επιφάνειας δόμησης. Το μέγεθος αυτό μπορεί να εξειδικεύεται ή να περιορίζεται από το ρυμοτομικό σχέδιο
- (32) Γωνιές Ανακύκλωσης
- (35) Δεξαμενές νερού – αφαλάτωσης
- (38) Εγκαταστάσεις σταθμών βάσης κεραιών κινητής τηλεφωνίας
- (40) Αστική γεωργία – λαχανόκηποι

Στις χρήσεις με κωδικό (7), (8.1 & 8.2), (25) και (16) είναι επιθυμητό από τον πολεοδομικό σχεδιασμό να επιδιώκεται η σημειακή συγκέντρωσή τους σε συγκεκριμένες θέσεις του ρυμοτομικού σχεδίου/ σε τοπικά κέντρα συνοικίας-γειτονιάς και να αποφεύγεται η διασπορά τους.

4) Άρθρο 4: Γενική Κατοικία

Στην ειδική κατηγορία χρήσης γενικής κατοικίας παρατηρούμε στο ΣΧΠΔ μεγάλη αύξηση στις επιτρεπόμενες χρήσεις σε σχέση με το ΠΔ87. Συγκεκριμένα από 14 σε 29 συνολικά χρήσεις. Το γεγονός αυτό αναδεικνύει τις μεγάλες αλλαγές που έχουν επέλθει στη σύγχρονη κοινωνία, καθώς και τις διαρκώς αυξανόμενες ανάγκες. Με την ανάμιξη των συμβατών χρήσεων παρέχεται διευκόλυνση στους πολίτες στην εξυπηρέτηση των αναγκών τους κοντά στον τόπο κατοικίας τους. Παρέχεται επίσης η δυνατότητα οικονομικής δραστηριοποίησης και ανάπτυξης στο χώρο της γειτονιάς, με επακόλουθο την συνοχή του κοινωνικού ιστού. (Μέλισσας 2010, Χριστοφιλόπουλος 2002)

Παρατηρούμε επιπλέον ότι δίδεται η δυνατότητα με τον πολεοδομικό σχεδιασμό επιβολής περιορισμών ως προς την πυκνότητα εγκατάστασης συνοδευτικών χρήσεων οχηλών ως προς τη χρήση κατοικίας (εκτός από τις χρήσεις κατοικίας, κοινωνικής πρόνοιας, μικρών αθλητικών εγκαταστάσεων). Η δυνατότητα αυτή είναι ορθή πρόβλεψη, καθώς πρέπει κατόπιν σταθμίσεως επιστημονικών πορισμάτων να διατηρείται η ισορροπία ανάμεσα στην κύρια χρήση κατοικίας και στις υπόλοιπες συνοδευτικές, ώστε να μην διαταράσσεται η φέρουσα ικανότητα κάθε περιοχής.

Άρθρο 04 – 3. Γενική Κατοικία

Στις περιοχές γενικής κατοικίας επιτρέπονται μόνο:

- (1) Κατοικία
- (2) Κοινωνική πρόνοια
- (3) Εκπαίδευση: Τα κτίρια εκπαιδευτηρίων και τριτοβάθμιας εκπαίδευσης πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 2.000 τμ.
- (4) Κέντρα Έρευνας
- (5) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (μόνο κατηγ. Α)
- (6) Θρησκευτικοί χώροι
- (7) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις, μέχρι 1200τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης
- (8) Μόνο εμπορικά καταστήματα (8.1), καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (8.2), δημοτικές αγορές (8.3), υπεραγορές (8.4)
- (9) Γραφεία , Τράπεζες, Ασφάλειες, Επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας.

- (10) Διοίκηση τοπικής σημασίας
- (11) Περίθαλψη – μόνο πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία μέχρι 100 κλίνες ή 2.000 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
- (13) Εστίαση μέχρι 250 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης
- (14) Αναψυκτήρια μέχρι 100 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης
- (16) Ξενοδοχειακά καταλύματα και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις μέχρι 100 κλίνες.
- (17) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους, μοτοσυκλετών και μοτοποδηλάτων
- (18) Πρατήρια υγρών καυσίμων. Η εγκατάσταση νέων πρατηρίων υγρών καυσίμων σε συνδυασμό με χρήσεις σταθμού αυτοκινήτων, πλυντηρίου και λιπαντηρίου αυτοκινήτων, αξεσουάρ αυτοκινήτου και μίνι μάρκετ για την εξυπηρέτηση των πελατών, επιτρέπεται μόνο εφ' όσον αποτελεί μοναδική χρήση του οικοπέδου.
- (19) Πλυντήρια – Λιπαντήρια αυτοκινήτων
- (20.1) Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων, συνήθων οχημάτων (με δυνατότητα μεταφοράς μέχρι 9 ατόμων ή μέχρι 3,5 τόνων μικτού φορτίου)
- (21) Εγκαταστάσεις αποθήκευσης χαμηλής όχλησης μέχρι 400τμ συνολικής επιφάνειας δόμησης μόνο εφόσον αποτελεί μοναδική χρήση του οικοπέδου
- (25) Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης μέχρι 400τμ συνολικής επιφάνειας δόμησης
- (28.4) Σιδηροδρομικοί σταθμοί
- (28.8) Σταθμοί αστικών και υπεραστικών λεωφορείων (κατηγορίες 1 και 2) εφόσον προβλέπονται από το εγκεκριμένο σχέδιο
- (28.11) Σταθμοί μετεπιβίβασης MMM εφόσον προβλέπονται από το εγκεκριμένο σχέδιο
- (29) Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (ΚΤΕΟ – ΙΚΤΕΟ)
- (32) Γωνιές ανακύκλωσης, μικρά Πράσινα σημεία
- (35) Δεξαμενές νερού – αφαλάτωσης, λιμνοδεξαμενές
- (38) Εγκαταστάσεις σταθμών βάσης κεραιών κινητής τηλεφωνίας
- (40) Αστική γεωργία – λαχανόκηποι
- (47) Εγκαταστάσεις υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών-προσφύγων μέχρι 300 ατόμων

Με τον πολεοδομικό σχεδιασμό είναι δυνατό να επιβάλλονται περιορισμοί ως προς την πυκνότητα εγκατάστασης πλην των με κωδικό (1), (2), και (5) ανωτέρω χρήσεων (π.χ.

μέγιστος αριθμός ανά Ο.Τ./Π.Ε./ οδικό άξονα ή κατά άλλο επιστημονικά τεκμηριωμένο τρόπο)

5) Άρθρο 5: Πολεοδομικό Κέντρο- Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης- Τοπικό Κέντρο Συνοικίας- Γειτονιάς

Όσον αφορά το πολεοδομικό κέντρο- κεντρικές λειτουργίες πόλης παρατηρούμε στο ΣΧΠΔ σε σχέση με το ΠΔ 87, αφενός ποσοτική αύξηση στον αριθμό των χρήσεων από 19 σε 27, αφετέρου εισαγωγή νέων χρήσεων προσαρμοσμένων στις ανάγκες της σύγχρονης εποχής. Με την ένταξη νέων χρήσεων δίδεται ακόμη μεγαλύτερη δυνατότητα επαγγελματικής δραστηριοποίησης στους πολίτες. Με αυτόν τον τρόπο αναζωογονούνται τα πολεοδομικά κέντρα και δημιουργούνται πυρήνες οικονομικής ανάπτυξης (Μέλισσας 2010, Χριστοφιλόπουλος 2002). Βλέπουμε επίσης στις εντός σχεδίου περιοχές να καθορίζεται από το ρυμοτομικό σχέδιο αν θα επιτραπούν οι χρήσεις σταθμών αστικών, υπεραστικών λεωφορείων ή σταθμών μετεπιβίβασης ΜΜΜ.

Επιπροσθέτως διακρίνουμε ότι στο ΣΧΠΔ γίνεται μία επιπλέον διαφοροποίηση σε σχέση με το ΠΔ 87, όσον αφορά τα τοπικά κέντρα συνοικίας- γειτονιάς, τα οποία πλέον αποτελούν μία αυτοτελή ρύθμιση. Συγκεκριμένα επιτρέπουν μόνο 7 συνολικά ειδικές χρήσεις, όπως αυτές εξειδικεύονται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό.

Άρθρο 05 – 4. Πολεοδομικό Κέντρο – Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης – Τοπικό Κέντρο Συνοικίας-Γειτονιάς

Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής, επιτρέπονται μόνο :

- (1) Κατοικία
- (2) Κοινωνική πρόνοια
- (3) Εκπαίδευση (προσδιορισμός θέσης από ρυμοτομικό)
- (4) Κέντρα Έρευνας
- (5) Αθλητικές εγκαταστάσεις (εκτός μεγάλων αθλητικών εγκαταστάσεων)
- (6) Θρησκευτικοί χώροι
- (7) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- (8) Καταστήματα/ κτίρια/ κέντρα εμπορίου και παροχής προσωπικών υπηρεσιών
- (9) Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας
- (10) Διοίκηση
- (11) Περίθαλψη
- (12) Χώροι συνάθροισης κοινού
- (13) Εστίαση
- (14) Αναψυκτήρια

- (15) Κέντρα διασκέδασης – αναψυχής
- (16) Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις
- (17.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσυκλετών και μοτοποδηλάτων
- (21) Εγκαταστάσεις αποθήκευσης χαμηλής όχλησης μέχρι 500τμ συνολικής επιφάνειας δόμησης
- (23) Θερμοκοιτίδες Επιχειρήσεων
- (25) Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης μέχρι 500τμ συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο
- (27) Εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων
- (28.4) Σιδηροδρομικοί σταθμοί
- (28.7) Σταθμοί αστικών, υπεραστικών λεωφορείων
- (28.10) Σταθμοί μετεπιβίβασης MMM
- (32) Γωνιές ανακύκλωσης
- (38) Εγκαταστάσεις κεραιών τηλεπικοινωνιών και κινητής τηλεφωνίας
- (53) Τυχρά παίγνια

Στις εντός σχεδίου περιοχές οι χρήσεις με κωδικό, (28.7) και (28.10) επιτρέπονται μόνον εφόσον προβλέπονται οι χώροι ανάπτυξής τους από το ρυμοτομικό σχέδιο.

Ειδικότερα, για τα τοπικά κέντρα συνοικίας – γειτονιάς επιτρέπονται μόνο οι ακόλουθες ειδικές χρήσεις όπως αυτές εξειδικεύονται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό:

- (1) Κατοικία
- (3.5) Ειδική Εκπαίδευση
- (7) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- (8) Μόνο εμπορικά καταστήματα (8.1), καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (8.2) και δημοτικές αγορές (8.3)
- (10) Διοίκηση τοπικής σημασίας
- (11) Περίθαλψη – μόνο Μονάδες χρόνιας αιμοκάθαρσης εκτός νοσοκομείων και κλινικών (μέχρι 50 κλίνες), Εργαστήρια φυσικοθεραπείας
- (16) Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις μέχρι 50 κλίνες

6) Άρθρο 6: Τουρισμός- Αναψυχή

Όσον αφορά την ειδική χρήση τουρισμού- αναψυχής παρατηρούμε ότι στο ΣΧΠΔ ο συνολικός επιτρεπόμενος αριθμός των ειδικών χρήσεων αυξάνει από 20 σε 27 σε σχέση με το ΠΔ87. Όμως είναι αξιοπρόσεκτο ότι λείπουν από το άρθρο 6 του ΣΧΠΔ 3 ειδικές

χρήσεις τις οποίες περιλαμβάνει το αντίστοιχο άρθρο 8 του ισχύοντος ΠΔ 87 (όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 6 παρ. 18^α του Ν. 2160/1993 και το άρθρο 6 παρ. 2 του Ν. 3139/2003). Συγκεκριμένα λείπουν οι ειδικές χρήσεις: 1) πολιτιστικά κέντρα και εν γένει πολιτιστικές λειτουργίες, 2) θρησκευτικοί χώροι, 3) «εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων- εκθεσιακά κέντρα».

Είναι γεγονός ότι ο τουρισμός αποτελεί έναν από τους βασικούς πυλώνες της εθνικής οικονομίας, γι' αυτό θα πρέπει να υπάρχει σε κάθε νέο νομοθετικό καθεστώς αύξηση των επιτρεπόμενων χρήσεων και όχι μείωση των ήδη υφιστάμενων. Ιδιαίτερα όσον αφορά τις πολιτιστικές εγκαταστάσεις θα μπορούσαν, αφενός να συμβάλλουν στην προσέλκυση τουρισμού, αφετέρου θα αποτελούσαν ακόμα ένα μέσο διάδοσης του ελληνικού πολιτισμού. Γνωρίζουμε ότι πολιτισμός και τουρισμός είναι δύο τομείς συνυφασμένοι, γι' αυτό θα ήταν καλό με όλα τα διαθέσιμα μέσα και εγκαταστάσεις, ο ένας να στηρίζει και να αναδεικνύει τον άλλο.

Επίσης ο τομέας του τουρισμού είναι αλληλένδετος με τον εμπορικό τομέα. Η προώθηση του εμπορίου μπορεί να επιτευχθεί μέσω του τουρισμού. Οι εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων και τα εκθεσιακά κέντρα μπορούν να συμβάλλουν στην ανάπτυξη διεθνούς εμπορίου και στην προώθηση των εξαγωγών. Είναι διαφορετικό το θέμα προσαρμογής ορισμένης ειδικής χρήσης στο εκάστοτε περιβάλλον, με ενδεχόμενους *in concreto* περιορισμούς ή απαγορεύσεις κατόπιν επιστημονικά τεκμηριωμένης στάθμισης (Σιούτη ΠερΔικ 1994) και διαφορετική η εκ των προτέρων γενική απαγόρευση μιας ειδικής χρήσης. Ειδικά όταν η οικονομική ανάπτυξη αποτελεί πρωταρχικό στόχο της πολιτείας, θα πρέπει να παρέχεται κάθε δυνατό μέσο και ευκαιρία στον πολίτη να αναπτύξει ιδιωτικές πρωτοβουλίες που θα συμβάλλουν στην οικονομική ανάπτυξη.

Άρθρο 06 – Τουρισμός – Αναψυχή

Στις περιοχές τουρισμού – αναψυχής, επιτρέπονται μόνο :

(1) Κατοικία

(2) Κοινωνική Πρόνοια

(5) Αθλητικές εγκαταστάσεις πλην μεγάλων αθλητικών εγκαταστάσεων (όπως γήπεδα ΠΑΕ) επιτρεπομένων των εγκαταστάσεων γκολφ

(8) Μόνο εμπορικά καταστήματα (8.1) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (8.2), υπεραγορές και πολυκαταστήματα μέχρι 1.500 μ² συνολικής επιφάνειας δόμησης

(9) Γραφεία, Τράπεζες

(11) Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες περίθαλψης χωρίς νοσηλεία

- (12) Χώροι συνάθροισης κοινού
- (13) Εστίαση
- (14) Αναψυκτήρια
- (15) Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής
- (16) Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις – Σύνθετα τουριστικά καταλύματα
- (17) Στάθμευση (κτίρια – γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους, μοτοσυκλετών – μοτοποδηλάτων, σκαφών και τουριστικών λεωφορείων
- (18) Πρατήρια υγρών καυσίμων
- (19) Πλυντήρια λιπαντήρια αυτοκινήτων
- (28.2) Ελικοδρόμιο (μόνο για εξυπηρέτηση Ξενοδοχείων και λοιπών Τουριστικών εγκαταστάσεων)
- (28.5) Λιμενικές ζώνες τουριστικής δραστηριότητας, μαρίνες
- (28.7) Σταθμοί αστικών υπεραστικών λεωφορείων εφόσον προβλέπεται από το εγκεκριμένο σχέδιο
- (28.10) Σταθμοί μετεπιβίβασης MMM εφόσον προβλέπεται από το εγκεκριμένο σχέδιο
- (32) Γωνιές Ανακύκλωσης και μικρά Πράσινα Σημεία
- (34) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων εφόσον προβλέπεται από το εγκεκριμένο σχέδιο
- (35) Δεξαμενές νερού – αφαλάτωσης, λιμνοδεξαμενές
- (37) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ εφόσον προβλέπεται από το εγκεκριμένο σχέδιο
- (38) Εγκαταστάσεις σταθμών βάσης κεραιών κινητής τηλεφωνίας
- (40) Αστική γεωργία
- (50) Θεματικά πάρκα – λούνα παρκ
- (51) Κατασκηνώσεις – παιδικές εξοχές
- (52) Καζίνο

7) Άρθρο 7: Κοινωφελείς Λειτουργίες

Όσον αφορά την ειδική χρήση κοινωφελών λειτουργιών στο ΣΧΠΔ αυξάνονται οι ειδικές χρήσεις από 5 σε 8 συνολικά, σε σχέση με το αντίστοιχο άρθρο του ΠΔ 87. Οι 3 ειδικές χρήσεις, οι οποίες προστίθενται είναι: οι εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών, τα πράσινα σημεία, τα κέντρα αποτέφρωσης νεκρών και οστών. Είναι θετικό το γεγονός ότι στο ΣΧΠΔ βλέπουμε σε αρκετά άρθρα του την

προώθηση της ανακύκλωσης, που συμβάλλει αφενός στην προστασία του περιβάλλοντος, αφετέρου στη δημιουργία θέσεων εργασίας.

Άρθρο 07 – 6. Κοινωφελείς Λειτουργίες

Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής επιτρέπονται μόνο:

(2) Κοινωνική πρόνοια

(3) Εκπαίδευση

(5) Αθλητικές εγκαταστάσεις

(7) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις

(11) Περίθαλψη

(31) Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών

(32) Πράσινα σημεία

(44) Κέντρα Αποτέφρωσης Νεκρών (Κ.Α.Ν) και Οστών

8) Άρθρο 8: Ελεύθεροι Χώροι- Αστικό Πράσινο

Μεγάλη διαφορά παρατηρούμε ανάμεσα στη νέα ειδική χρήση για τους ελεύθερους χώρους και το αστικό πράσινο του ΣΧΠΔ και του αντίστοιχου άρθρου 9 του ΠΔ 87. Το άρθρο 8 του ΣΧΠΔ περιλαμβάνει ρητά πλέον κοινόχρηστους χώρους (Γεωργίου 2017) που καθορίζονται από εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. Επίσης αναφέρει ότι σε πλατείες και χώρους πρασίνου επιτρέπονται περιορισμένης έκτασης χρήσεις εστίασης και αναψυχής για την εξυπηρέτηση του κοινόχρηστου χώρου, εφόσον προβλέπονται από το εγκεκριμένο σχέδιο η και τον πολεοδομικό κανονισμό. Αντίστοιχα το Συμβούλιο της Επικρατείας έχει κρίνει ότι δεν επιτρέπεται η μείωση ή η αλλαγή του κύριου προορισμού των χώρων πρασίνου, αποτελούντων βασικό στοιχείο της βιωσίμου πόλεως.(ΣΕ 288/2003) « είναι ανεπίτρεπτη η de facto αναίρεση της λειτουργίας των χώρων πρασίνου με την πρόβλεψη εντός αυτών άλλων χρήσεων και λειτουργιών, επιτρεπομένων μόνον χρήσεων και κτιρίων τέτοιου χαρακτήρος που να υποβοηθούν την απόλαυση του πρασίνου από το κοινό. Τέτοιες χρήσεις είναι οι αναφερόμενες στο άρθρο 9 του Π.Δ. της 23.2.1987, οι οποίες όμως επιτρέπονται, κατά τα εκτεθέντα, μόνο στον βαθμό και στην έκταση, που δεν αναιρούν την βασική πολεοδομική λειτουργία (δηλ. του πρασίνου) (βλ. ΣτΕ 1957/90, 2403/97, 604/2002, Π.Ε. 355/ 2001).» (Μέλισσας 2010)

Επίσης είναι θετικό ότι και στους κοινόχρηστους χώρους του άρθρου 8 του ΣΧΠΔ προβλέπονται γωνιές ανακύκλωσης, για να μην ανατρέπεται όμως ο προορισμός του

κοινόχρηστου χώρου, με την προϋπόθεση ότι δεν καταλαμβάνουν επιφάνεια άνω του 15% του κοινοχρήστου χώρου.

Επιπλέον παρατηρούμε ότι στο περιεχόμενο του άρθρου 8 του ΣΧΠΔ περιλαμβάνονται πλέον ρητά όχι μόνο χώροι αστικού αλλά και περιαστικού πρασίνου.

Άρθρο 08 – 7. Ελεύθεροι Χώροι – Αστικό Πράσινο

Οι περιοχές της κατηγορίας αυτής αφορούν:

1. Κοινόχρηστους χώρους που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. Ως κοινόχρηστοι χώροι για την εφαρμογή του παρόντος, νοούνται οι χώροι για την παραμονή, αναψυχή και μετακίνηση πεζών και τροχοφόρων, όπως οδοί, οδοί ήπιας κυκλοφορίας, πεζόδρομοι, αμιγείς πεζόδρομοι, ποδηλατόδρομοι, πλατείες, άλση, πράσινο, και παιδικές χαρές. Στις πλατείες – χώρους πρασίνου επιτρέπονται τα οριζόμενα στο άρθρο 20 του ν.4067/2012 και επιπλέον περιορισμένης έκτασης χρήσεις εστίασης και αναψυχής, για την εξυπηρέτηση του κοινόχρηστου χώρου, εφόσον προβλέπονται από το εγκεκριμένο σχέδιο η και τον πολεοδομικό κανονισμό.

Στους Κοινόχρηστους Χώρους και τις Πλατείες επιτρέπεται η κατασκευή υπογείων χώρων για τη στάθμευση αυτοκινήτων (σταθμοί αυτοκινήτων) εφ' όσον προβλέπεται από τον σχεδιασμό με μέριμνα διατήρησης τυχόν υψηλής βλάστησης που φέρουν. Σε περιοχές πρασίνου και σε άλση η κατασκευή υπόγειων χώρων στάθμευσης γίνεται σε περιορισμένο τμήμα τους και μόνο για την εξυπηρέτηση των χρηστών.

Στους χώρους αυτούς επιτρέπονται, επιπλέον, οι γωνιές ανακύκλωσης εφόσον δεν καταλαμβάνουν επιφάνεια άνω του 15% του κοινοχρήστου χώρου.

2. Ελεύθερους χώρους αστικού και περιαστικού πρασίνου.

Οι περιοχές αυτές είναι χώροι εκτός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, οι οποίοι προβλέπονται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό και νοούνται ως χώροι δημιουργίας πνευμόνων πρασίνου και αναψυχής, με στόχο τη διατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος.

Στις περιοχές αυτές, εκτός από δραστηριότητες ήπιας αναψυχής, επιτρέπονται οι παρακάτω λειτουργίες εφόσον προβλέπονται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό:

(5) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις

(32) Γωνιές ανακύκλωσης

(39.1) Γεωργικές, δασικές και λοιπές αγροτικές εκμεταλλεύσεις

(40) Αστική γεωργία

9) Άρθρο 9: Παραγωγικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης

Στην ειδική χρήση παραγωγικών εγκαταστάσεων χαμηλής και μέσης όχλησης υπάρχει αύξηση του αριθμού των ειδικών χρήσεων στο ΣΧΠΔ από 15 σε 33 σε σχέση με το ΠΔ 87. Είναι θετικό το γεγονός ότι εισέρχονται νέες ειδικές χρήσεις που μπορούν να συμβάλλουν στην ανάπτυξη της οικονομίας. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί και η ρητή αναφορά στα επιχειρηματικά πάρκα κατ' εξοχήν παράγοντα ανάπτυξης της οικονομίας. Επειδή όπως γνωρίζουμε η κατοικία αποτελεί χρήση μη συμβατή (για λόγους υγείας και ασφάλειας) με τη βιομηχανία, τίθενται περιορισμοί και προϋποθέσεις για την ύπαρξη των ειδικών χρήσεων, όπως: κατοικία για προσωπικό ασφαλείας, κοινωνική πρόνοια, αθλητικές εγκαταστάσεις, εστίαση, αναψυκτήρια.

Άρθρο 09 – 8. Παραγωγικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης

Στις περιοχές που καθορίζονται ως χώροι υποδοχής δραστηριοτήτων χαμηλής και μέσης όχλησης και μπορούν να εγκαθίστανται εγκαταστάσεις βιομηχανίας – βιοτεχνίας (ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ) και Επιχειρηματικά Πάρκα χαμηλής και μέσης όχλησης, επιτρέπονται μόνο :

- (1) Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας
- (2) Κοινωνική πρόνοια
- (5) Αθλητικές εγκαταστάσεις
- (8) Μόνο εμπορικά καταστήματα (8.1), καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (8.2), υπεραγορές (8.4), πολυκαταστήματα (8.5), εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων – εκθεσιακά κέντρα (8.7)
- (9) Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας
- (11) Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες περίθαλψης χωρίς νοσηλεία και μόνον εφόσον η περιοχή έχει πολεοδομηθεί
- (12) Χώροι συνάθροισης κοινού
- (13) Εστίαση
- (14) Αναψυκτήρια
- (17) Στάθμευση (κτίρια – γήπεδα) αυτοκινήτων χωρίς περιορισμό είδους και βάρους
- (18) Πρατήρια υγρών καυσίμων, υγραερίου, φυσικού αερίου
- (19) Πλυντήρια-λιπαντήρια αυτοκινήτων
- (20) Συνεργεία επισκευής και συντήρησης οχημάτων χωρίς περιορισμό είδους και βάρους, μηχανημάτων έργων (ΣΕΜΕ) και αγροτικών μηχανημάτων
- (21) Εγκαταστάσεις Αποθήκευσης (χαμηλής και μέσης όχλησης)

- (22) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής (logistics)
- (23) Θερμοκοιτίδες Επιχειρήσεων
- (24) Κέντρα τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές δραστηριότητες
- (25) Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής και μέσης όχλησης
- (26) Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης
- (27) Εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων
- (28.2) Ελικοδρόμιο
- (28.4) Σιδηροδρομικοί σταθμοί
- (28.6) Σιδηροδρομικά αμαξοστάσια, επισκευαστικές μονάδες
- (28.7) Σταθμοί αστικών, υπεραστικών λεωφορείων
- (28.10) Σταθμοί μετεπιβίβασης ΜΜΜ
- (29) Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (ΚΤΕΟ – ΙΚΤΕΟ)
- (32) Πράσινα Σημεία
- (34) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων
- (35) Δεξαμενές νερού
- (37) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ.
- (38) Εγκαταστάσεις σταθμών βάσης κεραιών τηλεπικοινωνιών και κινητής τηλεφωνίας
- (44) Κέντρα Αποτέφρωσης Νεκρών (Κ.Α.Ν) και Οστών
- (50) Εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων

Οι πιο πάνω με κωδικό (1), (2), (5), (13), (14) χρήσεις, επιτρέπονται με την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των βιομηχανικών/ βιοτεχνικών εγκαταστάσεων ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σε αυτές και σε ποσοστό έως 40% της συνολικής έκτασης των γηπέδων του υποδοχέα, συμπεριλαμβανομένων στο παραπάνω ποσοστό των υπόλοιπων χρήσεων του τριτογενούς τομέα.

10) Άρθρο 10: Χονδρεμπόριο

Στην ειδική χρήση του χονδρεμπορίου παρατηρούμε στο ΣΧΠΔ μεγάλη αύξηση στον αριθμό των συνολικών ειδικών χρήσεων από 8 σε 31 σε σχέση με το ΠΔ 87. Η αύξηση αυτή είναι δικαιολογημένη, καθώς το εμπόριο ανέκαθεν αποτελούσε παράγοντα ανάπτυξης της οικονομίας, ειδικά όμως την εποχή της παγκόσμιας πλέον οικονομίας ακόμη περισσότερο. Βλέπουμε και σε αυτήν την ειδική χρήση όπως και στο προηγούμενο άρθρο να τίθενται ανάλογοι περιορισμοί και προϋποθέσεις ως προς ορισμένες υποστηρικτικές δραστηριότητες του εμπορευματικού πάρκου.

Άρθρο 10 – 9. Χονδρεμπόριο

Στις περιοχές χονδρεμπορίου, επιτρέπονται μόνο:

- (1) Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας
- (8) Μόνο εμπορικά καταστήματα (8.1) καταστήματα παροχής υπηρεσιών (8.2), υπεραγορές (8.4), πολυκαταστήματα (8.5), εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων – εκθεσιακά κέντρα (8.7)
- (9) Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας
- (11) Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες περίθαλψης χωρίς νοσηλεία και μόνον εφόσον η περιοχή έχει πολεοδομηθεί
- (12) Χώροι συνάθροισης κοινού
- (13) Εστίαση
- (14) Αναψυκτήρια
- (16) Ξενοδοχεία (μόνο κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα)
- (17) Στάθμευση (κτίρια – γήπεδα) χωρίς περιορισμό είδους και βάρους
- (18) Πρατήρια υγρών καυσίμων, υγραερίου, φυσικού αερίου
- (19) Πλυντήρια-λιπαντήρια αυτοκινήτων
- (20) Συνεργεία επισκευής και συντήρησης αυτοκινήτων χωρίς περιορισμό είδους και βάρους – μηχανημάτων έργων (ΣΕΜΕ) και αγροτικών μηχανημάτων
- (21) Εγκαταστάσεις Αποθήκευσης (χαμηλής και μέσης όχλησης)
- (22) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής Αλυσίδας (logistics) και υποστηρικτικές εγκαταστάσεις
- (23) Θερμοκοιτίδες Επιχειρήσεων
- (24) Κέντρα τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και υποστηρικτικές δραστηριότητες
- (25) Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής και μέσης όχλησης
- (26) Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης
- (27) Εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων – Σταθμοί φορτηγών αυτοκινήτων
- (28.2) Ελικοδρόμιο
- (28.4) Σιδηροδρομικοί σταθμοί
- (28.6) Σιδηροδρομικά αμαξοστάσια, επισκευαστικές μονάδες
- (28.7) Σταθμοί αστικών υπεραστικών λεωφορείων
- (28.10) Σταθμοί μετεπιβίβασης MMM
- (29) Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (ΙΚΤΕΟ – ΚΤΕΟ)
- (31) Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών

(32) Πράσινα Σημεία

(34) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων

(35) Δεξαμενές νερού

(37) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ

(38) Εγκαταστάσεις κεραιών τηλεπικοινωνιών και κινητής τηλεφωνίας

Οι πιο πάνω με κωδικό (1), (11), (12) (13), (14) και (16) χρήσεις αποτελούν υποστηρικτικές δραστηριότητες του εμπορευματικού πάρκου. και επιτρέπονται μόνο με την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των εγκαταστάσεων χονδρικού εμπορίου ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σε αυτές και σε ποσοστό έως 40% της συνολικής εκτάσεως των γηπέδων του υποδοχέα/ πάρκου., συμπεριλαμβανομένων στο παραπάνω ποσοστό και των υπολοίπων χρήσεων του τριτογενούς τομέα.

11) Άρθρο 11: Τεχνολογικό Πάρκο

Η χρήση του τεχνολογικού πάρκου αποτελεί ορθή επιλογή στο ΣΧΠΔ για την έννομη τάξη μας. Είναι θετικό το γεγονός, ότι με αυτόν τον τρόπο δίδεται ώθηση στη δημιουργία χώρων καινοτομίας και ενός περιβάλλοντος φιλικού προς τις νέες τεχνολογίες. Οι νέες τεχνολογίες και η καινοτομία αποτελούν την αιχμή του δόρατος στην ανταγωνιστικότητα και την εν γένει ανάπτυξη της οικονομίας. Ιδιαίτερα την εποχή της ψηφιοποίησης της επικοινωνίας, των συναλλαγών και εν γένει της οικονομίας είναι μείζονος σημασίας η δημιουργία χώρων νέων τεχνολογιών. Άλλωστε με αυτόν τον τρόπο μπορούν να δοθούν ευκαιρίες για την δημιουργία νέων θέσεων εργασίας. Παρατηρούμε επίσης την διευκρίνιση της ειδικής χρήσης εκπαίδευσης, που αφορά μόνο την τριτοβάθμια, καθώς ο συγκεκριμένος χώρος μπορεί να αποτελέσει, αφενός χώρο διασύνδεσης της τριτοβάθμιας εκπαίδευσης με την αγορά εργασίας, αφετέρου να φέρει ακόμη πιο κοντά την έρευνα με την επιχειρηματικότητα.

Άρθρο 11 – 10. Τεχνολογικό Πάρκο

Στις περιοχές Τεχνολογικού Πάρκου, επιτρέπονται μόνο:

(1) Κατοικία για εργαζόμενους στο πάρκο

(3) Εκπαίδευση (μόνο Τριτοβάθμια εκπαίδευση)

(4) Κέντρα Έρευνας

(8) Μόνο εμπορικά καταστήματα (8.1) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (8.2)

(9) Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας

(10) Διοίκηση

- (13) Εστίαση
 - (14) Αναψυκτήρια
 - (17.1) Στάθμευση (κτίρια – γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσυκλετών και μοτοποδηλάτων
 - (18) Πρατήρια υγρών καυσίμων
 - (21) Εγκαταστάσεις αποθήκευσης (χαμηλής όχλησης)
 - (22) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής Αλυσίδας (logistics)
 - (23) Θερμοκοιτίδες Επιχειρήσεων
 - (24) Κέντρα τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και υποστηρικτικές δραστηριότητες
 - (25) Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης
 - (26) Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης
 - (27) Εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων
 - (28.2) Ελικοδρόμιο
 - (32) Πράσινα σημεία
 - (34) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων
 - (37) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ
 - (38) Εγκαταστάσεις σταθμών βάσης κεραιών τηλεπικοινωνιών και κινητής τηλεφωνίας
- Οι με κωδικό (25) και (26) χρήσεις αφορούν μονάδες εξαιρετικά προηγμένης τεχνολογίας (βιοτεχνολογία, πληροφορική, μικροηλεκτρονική κλπ.) και αναπτύσσονται σε ποσοστό τουλάχιστον 60% της συνολικής εκτάσεως των γηπέδων του υποδοχέα/ πάρκου.,

12) Άρθρο 12: Παραγωγικές δραστηριότητες υψηλής όχλησης

Στην ειδική χρήση παραγωγικών δραστηριοτήτων υψηλής όχλησης παρατηρούμε στο ΣΧΠΔ αύξηση των ειδικών χρήσεων από 17 σε 33 σε σχέση με το αντίστοιχο άρθρο του ΠΔ 87. Ως παράγοντας ανάπτυξης της οικονομίας συμπεριλαμβάνονται ρητά πλέον και τα επιχειρηματικά πάρκα. Επιπλέον τίθενται περιορισμοί και προϋποθέσεις όσον αφορά ορισμένες μη συμβατές χρήσεις.

Άρθρο 12 – 11. Παραγωγικές δραστηριότητες υψηλής όχλησης

Στις περιοχές που καθορίζονται ως χώροι υποδοχής δραστηριοτήτων υψηλής όχλησης και μπορούν να εγκαθίστανται εγκαταστάσεις βιομηχανίας – βιοτεχνίας (ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ) και Επιχειρηματικά Πάρκα υψηλής όχλησης, επιτρέπονται μόνο :

- (1) Κατοικία για το προσωπικό ασφαλείας

- (2) Κοινωνική πρόνοια
- (5) Αθλητικές εγκαταστάσεις
- (8) Εμπορικά καταστήματα (8.1), καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (8.2) και εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων – εκθεσιακά κέντρα (8.7)
- (9) Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας
- (11) Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες περίθαλψης χωρίς νοσηλεία και μόνον εφόσον έχει πολεοδομηθεί η περιοχή
- (12) Χώροι συνάθροισης κοινού
- (13) Εστίαση
- (14) Αναψυκτήρια
- (17) Στάθμευση (κτίρια – γήπεδα) χωρίς περιορισμό είδους και βάρους
- (18) Πρατήρια υγρών καυσίμων, υγραερίου, φυσικού αερίου
- (19) Πλυντήρια λιπαντήρια αυτοκινήτων
- (20) Συνεργεία επισκευής και συντήρησης οχημάτων χωρίς περιορισμό είδους και βάρους, μηχανημάτων έργων (ΣΕΜΕ) και αγροτικών μηχανημάτων
- (21) Εγκαταστάσεις αποθήκευσης (χαμηλής, μέσης και υψηλής όχλησης)
- (22) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής Αλυσίδας (logistics)
- (23) Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων
- (24) Κέντρα τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και υποστηρικτικές δραστηριότητες
- (25) Επαγγελματικά εργαστήρια
- (26) Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις
- (27) Εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων – Σταθμοί φορτηγών αυτοκινήτων
- (28.2) Ελικοδρόμιο
- (28.4) Σιδηροδρομικοί σταθμοί
- (28.6) Σιδηροδρομικά αμαξοστάσια, επισκευαστικές μονάδες και σταθμοί διαλογής
- (28.7) Σταθμοί αστικών υπεραστικών λεωφορείων
- (28.10) Σταθμοί μετεπιβίβασης ΜΜΜ
- (29) Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (ΚΤΕΟ, ΙΚΤΕΟ)
- (30) Κέντρα μεταφόρτωσης απορριμμάτων
- (31) Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών
- (32) Πράσινα σημεία
- (34) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων
- (35) Δεξαμενές νερού – αφαλάτωσης, λιμνοδεξαμενές

(37) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ

(38) Εγκαταστάσεις σταθμών βάσης κεραιών τηλεπικοινωνιών, ραδιοφωνικών, τηλεοπτικών σταθμών και κεραιών κινητής τηλεφωνίας

Οι πιο πάνω με κωδικό (1), (2), (5), (12), (13) και (14) ειδικές χρήσεις, επιτρέπονται μόνο υπό την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των βιομηχανικών ή βιοτεχνικών εγκαταστάσεων ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σε αυτές σε ποσοστό έως 40% της συνολικής εκτάσεως των γηπέδων του υποδοχέα, συμπεριλαμβανομένων και των υπόλοιπων χρήσεων του τριτογενούς τομέα.

13) Άρθρο 13: Εγκαταστάσεις Αστικών Υποδομών Κοινής Ωφέλειας

Μια νέα χρήση αποτελούν οι εγκαταστάσεις αστικών υποδομών κοινής ωφέλειας. Παρατηρούμε ότι η συγκεκριμένη χρήση έχει βαρύνουσα σημασία για το δημόσιο συμφέρον. Είτε αφορά την διαχείριση αποβλήτων, είτε την διαχείριση νερού ή την παραγωγή ενέργειας είναι θέματα με άμεσο αντίκτυπο για το περιβάλλον και την οικονομία μιας χώρας. Είναι ορθό λοιπόν που δημιουργείται μια ειδική χρήση για αυτά τα θέματα, που πρέπει να προωθούνται από την πολιτεία. Ειδικά όσον αφορά την διαχείριση των αποβλήτων, η χώρα μας έχει καταδικασθεί επανειλημμένως από το Δικαστήριο της Ευρωπαϊκής Ένωσης και πρέπει να δράσει άμεσα, καθώς αποτελεί μείζον θέμα, τόσο για την προστασία του περιβάλλοντος, όσο και για την δημόσια υγεία των πολιτών. Οφείλει να συμμορφωθεί με την οδηγία-πλαίσιο 2008/98/ΕΚ για τα απόβλητα (Περιβάλλον 2016 NB) και να εφαρμόσει στην πράξη την εθνική νομοθεσία που την ενσωματώνει (νόμος 4042/2012). Αντί λοιπόν για καταδίκες και πρόστιμα, μια χώρα ευρωπαϊκά προσανατολισμένη οφείλει να προωθεί τους τομείς της ορθής διαχείρισης των αποβλήτων και τις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας για την προστασία του περιβάλλοντος, τη δημιουργία θέσεων εργασίας, την τόνωση της επιχειρηματικότητας και γενικότερα την οικονομική ανάπτυξη της χώρας.

Παρατηρούμε επίσης ότι το ΣΧΠΔ αφήνει το περιθώριο στη Διοίκηση να συνεκτιμά τις ιδιαίτερες ανάγκες κάθε περιοχής και ανάλογα με την επιδιωκόμενη μορφή ανάπτυξης να καθορίζει τις απαραίτητες συνοδές χρήσεις για την εξυπηρέτησή τους.

Άρθρο 13 – 12. Εγκαταστάσεις Αστικών Υποδομών Κοινής Ωφέλειας

Στις περιοχές εγκαταστάσεων αστικών υποδομών κοινής ωφέλειας μπορεί να καθορίζεται μία ή περισσότερες από τις παρακάτω χρήσεις:

(28.7) Σταθμοί αστικών υπεραστικών λεωφορείων

(28.10) Σταθμοί μετεπιβίβασης ΜΜΜ

- (30) Κέντρο μεταφόρτωσης απορριμμάτων
 - (31) Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών
 - (32) Πράσινα Σημεία
 - (33) Χώρος επεξεργασίας, αποθήκευσης και διάθεσης στερεών αποβλήτων/ επεξεργασία, διάθεση στερεών τοξικών αποβλήτων
 - (34) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων
 - (35) Δεξαμενές νερού – αφάλατωσης, λιμνοδεξαμενές
 - (36) Εγκαταστάσεις παραγωγής, μεταφοράς και διανομής ηλεκτρικής ενέργειας και τα συνοδά έργα αυτών, ύδρευσης, τηλεπικοινωνιών, φυσικού αερίου, και συναφείς εγκαταστάσεις
 - (37) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ
 - (38) Εγκαταστάσεις σταθμών βάσης κεραιών τηλεπικοινωνιών, ραδιοφωνικών, τηλεοπτικών σταθμών και κεραιών κινητής τηλεφωνίας
- Κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό επιτρέπεται να επιλέγονται χρήσεις του άρθρου αυτού, ανάλογα με την επιδιωκόμενη μορφή ανάπτυξης και τις ιδιαίτερες ανάγκες της περιοχής. Επιτρέπεται επίσης στις ανωτέρω περιοχές να καθορίζονται επιπλέον, οι απαραίτητες συνοδές χρήσεις για την εξυπηρέτησή τους.

14) Άρθρο 14: Ιδιαίτερες Χρήσεις

Μία ακόμα νέα χρήση βρίσκεται στο άρθρο 14 του ΣΧΠΔ και αφορά τις ιδιαίτερες χρήσεις. Είναι χρήσεις που, είτε χρειάζονται κάποια μεγάλη έκταση για να υλοποιηθούν, είτε αφορούν θέματα τα οποία γενικότερα χρήζουν ιδιαίτερης μεταχείρισης. Σε κάθε περίπτωση όμως αφορούν, είτε την οικονομική ανάπτυξη της χώρας, είτε το ευρύτερο δημόσιο συμφέρον. Γι' αυτό είναι ορθό να λαμβάνει τα απαραίτητα μέτρα το κράτος και να διαθέτει τους κατάλληλους χώρους για την καλύτερη διεύθυνση των θεμάτων αυτών.

Άρθρο 14 – 13. Ιδιαίτερες Χρήσεις

Στις περιοχές ιδιαίτερων χρήσεων μπορεί να καθορίζεται μια ή περισσότερες από τις παρακάτω ειδικές χρήσεις :

- (5) Μεγάλες αθλητικές εγκαταστάσεις (όπως γήπεδα ΠΑΕ, εγκαταστάσεις γκολφ)
- (28) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς
- (41) Ορυχεία-Λατομεία-Εξόρυξη
- (42) Στρατιωτικές εγκαταστάσεις
- (43) Εγκαταστάσεις εκρηκτικών, ευφλέκτων υλών

- (44) Κοιμητήρια και Κέντρα Αποτέφρωσης Νεκρών (Κ.Α.Ν.) και Οστών
- (45) Σωφρονιστικά καταστήματα – φυλακές
- (46) Εγκαταστάσεις υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών
- (47) Νεκροταφεία – ανακύκλωση αυτοκινήτων
- (48) Ιππόδρομος
- (49) Πίστες αγώνων αυτοκινήτων και μοτοποδηλάτων
- (50) Θεματικά πάρκα – Λούνα Πάρκ

Κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό επιτρέπεται να επιλέγονται χρήσεις από όλες τις ενότητες του άρθρου αυτού, ανάλογα με την επιδιωκόμενη μορφή ανάπτυξης και τις ιδιαίτερες ανάγκες της περιοχής. Επιτρέπεται επίσης στις ανωτέρω περιοχές να καθορίζονται επιπλέον, οι απαραίτητες συνοδές χρήσεις για την εξυπηρέτησή τους.

15) Άρθρο 15: Αγροτική χρήση

Μια νέα επίσης χρήση είναι αυτή του άρθρου 15 ΣΧΠΔ και αφορά την αγροτική χρήση. Η πολιτεία οφείλει να προωθεί και να στηρίζει την αγροτική οικονομία, ιδιαίτερα σε ένα μεσογειακό κράτος όπως η Ελλάδα με εύκρατο κλίμα που ευνοεί την αγροτική παραγωγή.

Παρατηρούμε ότι τυχόν εγκαταστάσεις αποθήκευσης πρέπει να αφορούν την αγροτική χρήση, όπως και επαγγελματικά εργαστήρια ή βιομηχανικές και βιοτεχνικές εγκαταστάσεις πρέπει να σχετίζονται με τοπικά αγροτικά προϊόντα.

Άρθρο 15 – 14. Αγροτική χρήση

Στις περιοχές με αγροτική χρήση που περιλαμβάνουν εκτάσεις γεωργικής γης, επιτρέπονται μόνο:

- (1) Κατοικία
- (16) Ξενοδοχειακά καταλύματα μέχρι 20 κλίνες
- (21) Εγκαταστάσεις αποθήκευσης (χαμηλής όχλησης για αγροτική χρήση)
- (25) Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής και μέσης όχλησης συσκευασίας και μεταποίησης τοπικών αγροτικών προϊόντων.
- (26) Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης, συσκευασίας και μεταποίησης τοπικών αγροτικών προϊόντων
- (39) Αγροτικές εκμεταλλεύσεις – εγκαταστάσεις
- (41) Ορυχεία-Λατομεία-Εξόρυξη

16) Άρθρο 16: Περιοχές Προστασίας (ΠΠ)

Στο άρθρο 16 του ΣΧΠΔ βρίσκεται η νέα ειδική χρήση για τις περιοχές προστασίας. Παρατηρούμε ότι η προστασία αυτή αφορά τόσο το φυσικό όσο και το πολιτιστικό περιβάλλον. Επίσης διακρίνουμε δύο επίπεδα προστασίας. Στο Α επίπεδο παρέχεται απόλυτη προστασία και απαγορεύεται οποιαδήποτε δόμηση. Ενώ στο Β επίπεδο παρέχεται σχετική προστασία, ανάλογα με τον χαρακτήρα και τον επιδιωκόμενο βαθμό προστασίας, υπάρχει δυνατότητα επιτρεπόμενων χρήσεων, σύμφωνα με την ειδική πολεοδομική λειτουργία της περιοχής.

Άρθρο 16 – 15. Περιοχές Προστασίας (ΠΠ)

Περιοχές προστασίας (ΠΠ), είναι οι περιοχές-χώροι που υπάγονται σε ίδιο νομικό καθεστώς για την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος (Δάση – δασικές εκτάσεις, Αρχαιολογικοί χώροι, Ιστορικοί τόποι, Τοπία ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους – περιβάλλοντος, Ζώνη αιγιαλού- παραλίας, Ζώνη ρέματος, ποταμών- παραθαλάσσιες ή παραποτάμιες ζώνες, Γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας , Περιοχές – προστασίας βάσει των διατάξεων των Ν.1650/86 και Ν.3937/2011, Ζώνες προστασίας ορεινών όγκων κλπ.).

Ακόμη δύναται να προτείνονται και περιοχές οι οποίες απαιτείται να υπαχθούν σε καθεστώς προστασίας – διατήρησης του φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου, για την εξισορρόπηση αστικών επιβαρύνσεων, σύμφωνα με τις σχετικές κατευθύνσεις (ευρωπαϊκές , εθνικές) και την τεκμηρίωση του σχεδιασμού.

Α. Περιοχές Απολύτου Προστασίας (ΠΠ 1).

Στις περιοχές αυτές απαγορεύεται οιαδήποτε δόμηση.

Β. Περιοχές Προστασίας (ΠΠ 2).

Στις περιοχές αυτές ανάλογα με τον χαρακτήρα και τον επιδιωκόμενο βαθμό προστασίας, είναι δυνατό να επιτρέπονται χρήσεις, σύμφωνα με την ειδική πολεοδομική λειτουργία.

17) Άρθρο 17

Το άρθρο 17 του ΣΧΠΔ περιλαμβάνει μεταβατική ρύθμιση έως τη θεσμοθέτηση πολεοδομικού σχεδίου για περιοχές εντός οριοθετημένων οικισμών με πληθυσμό μικρότερο από 2.000 κατοίκους στους οποίους δεν έχει ολοκληρωθεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός και ο καθορισμός χρήσεων γης.

Άρθρο 17

Στις περιοχές εντός των ορίων οριοθετημένων οικισμών με πληθυσμό μικρότερο από 2.000 κατοίκους στους οποίους δεν έχει ολοκληρωθεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός και ο καθορισμός χρήσεων γης, επιτρέπονται μεταβατικά και έως τη θεσμοθέτηση του πολεοδομικού σχεδίου τους οι παρακάτω χρήσεις ως εξής :

- (1) Κατοικία
- (2) Κοινωνική πρόνοια
- (3) Εκπαίδευση προσχολική, πρωτοβάθμια, δευτεροβάθμια και ειδική εκπαίδευση
- (5) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (μόνο κατηγ. Α)
- (6) Θρησκευτικοί χώροι
- (7) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 600 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο
- (8) Μόνο εμπορικά καταστήματα (8.1) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (8.2) μέχρι 100 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο
- (9) Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας, μέχρι 300τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο.
- (10) Διοίκηση τοπικού επιπέδου
- (11) Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες περίθαλψης μέχρι 40 κλίνες ή 600 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο
- (13) Εστιατόρια μέχρι 200 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο
- (14) Αναψυκτήρια μέχρι 50 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο
- (16) Ξενοδοχεία και Τουριστικές εγκαταστάσεις (εκτός κατασκηνώσεων – Camping) μέχρι 50 κλίνες
- (17) Στάθμευση αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσυκλετών και μοτοποδηλάτων
- (18) Πρατήρια υγρών καυσίμων, υγραερίου, φυσικού αερίου,
- (19) Πλυντήρια, λιπαντήρια αυτοκινήτων
- (20.1) Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων
- (25) Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης
- (28.7) Σταθμοί αστικών υπεραστικών λεωφορείων
- (28.10) Σταθμοί μεταβίβασης MMM
- (32) Γωνιές ανακύκλωσης και μικρά Πράσινα σημεία
- (35) Δεξαμενές νερού – αφαλάτωσης, λιμνοδεξαμενές
- (39.2) Γεωργικές, δασικές και λοιπές αγροτικές εκμεταλλεύσεις

(47) Εγκαταστάσεις υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών μέχρι 100 άτομα

18) Άρθρο 18: Γενικές και Μεταβατικές Διατάξεις

Το τελευταίο άρθρο 18 του ΣΧΠΔ περιλαμβάνει τις γενικές και μεταβατικές διατάξεις του νέου Π.Δ., το οποίο επιτάσσει την σταδιακή συμμόρφωση του πολεοδομικού σχεδιασμού με τις νέες διατάξεις που περιέχει (παρ. 6 εντός 6 μηνών και παρ. 7 εντός 24 μηνών). Σε σχέση με τις αντίστοιχες γενικές διατάξεις του ΠΔ 87, δεν περιλαμβάνεται η ρύθμιση που αφορά τις ευρύτερες περιοχές Αθήνας και Θεσσαλονίκης, , όπως τα γεωγραφικά όρια αυτών καθορίζονται με το αρθρ. 1 των υπ' αριθ. 1515/85 (ΦΕΚ 18/Α) και 1561/1985 (ΦΕΚ 148/Α) νόμων αντίστοιχα, όπου είναι δυνατόν επίσης να επιτρέπονται και άλλες χρήσεις εκτός από εκείνες που αναφέρονται στο ΠΔ 87, εφόσον οι χρήσεις αυτές είναι απαραίτητες για την πραγματοποίηση των στόχων των Ρυθμιστικών σχεδίων και των προγραμμάτων προστασίας περιβάλλοντος των περιοχών αυτών.

Άρθρο 18 – Γενικές και Μεταβατικές Διατάξεις

1. Κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τον καθορισμό των γενικών χρήσεων γης είναι δυνατόν να απαγορεύονται ή να επιτρέπονται υπό όρους, περιορισμούς ή προϋποθέσεις ορισμένες από τις ειδικές χρήσεις γης που κατ' αρχήν επιτρέπονται σύμφωνα με τις διατάξεις του διατάγματος αυτού. Η απαγόρευση ή οι όροι, οι περιορισμοί ή οι προϋποθέσεις του προηγούμενου εδαφίου μπορεί να αφορούν και τμήματα οικοδομικών τετραγώνων ή οικοπέδων ή και ορόφους κτιρίων.
2. Κατ' εξαίρεση του προηγούμενου εδαφίου, δεν δύναται να εξαιρεθεί κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό η εγκατάσταση κατασκευών κεραιών κινητής τηλεφωνίας και των συνοδών τους έργων υποδομής από τις γενικές κατηγορίες χρήσεων γης του παρόντος στις οποίες προβλέπεται η εγκατάστασή τους.
3. Οι περιορισμοί και οι εξειδικεύσεις στα μεγέθη εκμετάλλευσης των ειδικών κατηγοριών χρήσεων που καθορίζονται με τις διατάξεις του διατάγματος αυτού, εφαρμόζονται και στα πολεοδομικά σχέδια στα οποία οι χρήσεις γης έχουν καθορισθεί με βάση τις διατάξεις του Π.Δ/τος 81/1980 και του από 23.2.1987 Π.Δ/τος.
4. Κατ' εξαίρεση του προηγούμενου εδαφίου, οι περιορισμοί και οι εξειδικεύσεις στα μεγέθη εκμετάλλευσης που καθορίζονται με τις διατάξεις του διατάγματος αυτού ισχύουν μόνο στις περιπτώσεις έκδοσης νέων οικοδομικών αδειών σε αδόμητα οικοπέδα. Δεν εφαρμόζονται:

- α) στις άδειες δόμησης που έχουν εκδοθεί πριν από την ισχύ του διατάγματος αυτού αλλά δεν έχουν υλοποιηθεί ως προς την κατασκευή της οικοδομής,
- β) σε περιπτώσεις αναθεωρήσεων οικοδομικών αδειών αλλαγής χρήσης ή εσωτερικών παρεμβάσεων υφιστάμενων κτιρίων καθώς και σε οικοδομικές άδειες για προσθήκες σε υφιστάμενες εγκαταστάσεις,
- γ) σε εκκρεμείς διαδικασίες, ενώπιον των αρμόδιων υπηρεσιών δόμησης, για την έγκριση δόμησης ή άδειας δόμησης,
5. Από την έναρξη ισχύος του παρόντος η έγκριση ή αναθεώρηση των εγκεκριμένων πολεοδομικών σχεδίων (ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΤΧΣ κλπ) ακολουθεί τις διατάξεις του παρόντος διατάγματος, εκτός αν έχει γνωμοδοτήσει το αρμόδιο για την έγκριση του σχεδίου ΣΥΠΟΘΑ. Είναι δυνατό μετά από αιτιολογημένη πρόταση του αρμοδίου για την έγκριση του σχεδίου Οργάνου και σύμφωνη γνώμη του αρμοδίου ΣΥΠΟΘΑ, να ισχύσουν οι διατάξεις του παρόντος.
6. Τυχόν τροποποιήσεις ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, Πολεοδομικών Μελετών ή Ρυμοτομικών Σχεδίων που έχουν εγκριθεί από την έναρξη ισχύος του ν. 4269/2014 (Α' 142) και μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος διατάγματος, με τις οποίες καθορίζονται χρήσεις σύμφωνα με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Β' του ν. 4269/2014, αναθεωρούνται υποχρεωτικά και προσαρμόζονται στις διατάξεις του διατάγματος αυτού εντός 6 μηνών από τη δημοσίευσή του. Εφόσον δεν εγκριθεί μέσα στην προθεσμία του προηγούμενου εδαφίου εντός η προσαρμογή τους, οι τροποποιήσεις θεωρούνται αυτοδικαίως άκυρες και ισχύουν για τις οικείες περιοχές οι προγενέστερες χρήσεις.
7. Γενικά πολεοδομικά Σχέδια και ΣΧΟΟΑΠ που εγκρίθηκαν για πρώτη φορά μετά την έναρξη ισχύος των διατάξεων του Κεφαλαίου Β' του ν. 4269/2014, με τις κατηγορίες χρήσεων γης που προβλέπονται στο ν. 4269/2014 και κατ' εφαρμογή των μεταβατικών διατάξεων του άρθρου 13α, αναθεωρούνται υποχρεωτικά και προσαρμόζονται στις διατάξεις του διατάγματος αυτού εντός 24 μηνών από τη δημοσίευσή του. Σε περίπτωση μη αναθεώρησης τους εντός της ανωτέρω προθεσμίας, οι εγκρίσεις θεωρούνται αυτοδικαίως άκυρες.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Μέσα από το ανωτέρω κείμενο της παρούσας εργασίας διαπιστώσαμε ακόμα μία φορά την αξία του πολεοδομικού δικαίου και συγκεκριμένα των χρήσεων γης. Είναι ένας ακόμα τομέας του δικαίου, ο οποίος διαμορφώνει την καθημερινότητα μας, αφορά το άμεσο περιβάλλον γύρω μας, το οποίο βιώνουμε όλοι μας και μπορούμε να διαμορφώσουμε προς την σωστή κατεύθυνση. Εφόσον λοιπόν γνωρίζουμε ότι μας αφορά όλους άμεσα, οφείλουμε ο καθένας από τη μεριά του να συμβάλλει με όσες δυνάμεις διαθέτει για την επίτευξη του καλύτερου δυνατού αποτελέσματος.

Από τη μεριά του το Πανεπιστήμιο, μέσα από την έρευνα και τα πορίσματα της επιστήμης μπορεί να δείξει το δρόμο προς τις ορθολογικές επιλογές, που θα δώσουν τη λύση σε προβλήματα σύνθετα. Οι επιστήμονες όλων των κλάδων: νομικοί, πολεοδόμοι, χωροτάκτες, μηχανικοί, αρχιτέκτονες μέσω της συνεργασίας είναι βέβαιο ότι μπορούν να καταφέρουν πολλά.

Επίσης η πολιτεία και ο κρατικός μηχανισμός οφείλει να ακούει, να συμβουλευέται τους επιστήμονες και να παρέχει τους απαραίτητους πόρους για να μπορούν να εκπληρώνουν το έργο τους. Ο νομοθέτης οφείλει να κοιτάζει με θάρρος και αποφασιστικότητα την πραγματικότητα, για να δώσει ουσιαστικές λύσεις σε τυχόν υπαρκτά προβλήματα. Ο στόχος και η προσπάθεια επίτευξης ενός κράτους δικαίου θα πρέπει να μην κάμπτονται ακόμα και όταν οι δυσκολίες και τα προβλήματα είναι σύνθετα και δυσεπίλυτα στην πράξη. Δεν πρέπει όμως να μεμψιμοιρούμε για πολεοδομικές αδυναμίες του παρελθόντος αλλά να σχεδιάζουμε με αισιοδοξία τον χώρο γύρω μας. Απώτερος στόχος είναι η βιώσιμη αστική ανάπτυξη που αφορά τις παρούσες αλλά και μελλοντικές γενιές.

Οι πολίτες από τη δική τους πλευρά οφείλουν να δραστηριοποιούνται και να μην περιμένουν τα πάντα ως αυτονόητα από το κράτος. Χρειάζεται συμμετοχή (Μενουδάκος 1997 Νόμος και Φύση) σε δράσεις για την προστασία του περιβάλλοντος. Συμμετοχή πρωτίστως θεσμική, με συμμετοχή στη δημόσια διαβούλευση, με αντίληψη διαλεκτική-συνθετική, ώστε να εξυρεθούν οι ισορροπίες μεταξύ ιδιωτικού και δημοσίου συμφέροντος. Με αποτέλεσμα την ανάδειξη, τόσο του δημόσιου χώρου, όσο και της ιδιωτικής πρωτοβουλίας που μπορεί να συνυπάρχει αρμονικά σε αυτόν. Χρειάζεται ,λοιπόν, ενημέρωση σε θέματα πολεοδομίας, ευαισθητοποίηση των πολιτών σε θέματα που αφορούν γενικότερα το περιβάλλον και ανάδειξη της ιδέας της σύμπραξης και συνεργασίας μεταξύ ιδιωτικού και δημοσίου τομέα. Είδαμε

χαρακτηριστικά ανωτέρω στο σχέδιο προεδρικού διατάγματος να περιλαμβάνονται πλέον σε πολλές χρήσεις γωνίες ανακύκλωσης και πράσινα σημεία. Πρέπει να αναδειχθεί η αξία της συνεργασίας δημόσιου και ιδιωτικού τομέα και να γίνει κατανοητό ότι μπορεί ταυτόχρονα να ευημερεί, αφενός η επιχειρηματικότητα, αφετέρου το γενικό δημόσιο συμφέρον στην εκάστοτε έκφανση του. Αντίστοιχα παραδείγματα που περιλαμβάνονται στις νέες χρήσεις αποτελούν οι ανανεώσιμες πηγές ενέργειας και τα τεχνολογικά πάρκα που δημιουργούν θέσεις εργασίας, τονώνουν την επιχειρηματικότητα, παράλληλα όμως λειτουργούν προς όφελος του γενικού συμφέροντος, της προστασίας του περιβάλλοντος και εν τέλει οδηγούν στην εξέλιξη και την πρόοδο της κοινωνίας στην οποία όλοι ζούμε.

Είδαμε επίσης την εξέλιξη της νομολογίας του Συμβουλίου της Επικρατείας υπό το φως του Συντάγματος, τα σημαντικότερα σημεία της διαδρομής από το 1988 (ΣΕ 10/1988) έως τις μέρες μας (ΣΕ 936/2017). Τον καθοριστικό ρόλο που έχει διαδραματίσει το Ανώτατο Διοικητικό Δικαστήριο στην εξέλιξη του πολεοδομικού δικαίου και συγκεκριμένα στις χρήσεις γης. Η Διοίκηση οφείλει με τη σειρά της να πράξει τα δέοντα, ώστε η χώρα μας να αποτελεί ένα σύγχρονο ευρωπαϊκό κράτος. (ΕυρΕπ-Δελτίο Τύπου 25-9-2015)

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

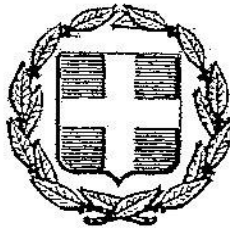
1. Βασιλειάδης Δ. , Διβάνη Χ. , Κουσκουνά Μ. Παπαπετρόπουλος Α. , Περιβάλλον: Διαγράμματα-Σχόλια-Νομολογία- Υποδείγματα, 2016, Νομική Βιβλιοθήκη.
2. ΒΛΑΝΤΟΥ Αλεξάνδρα, «Ζητήματα άσκησης της πολιτικής χρήσεων γής στον αστικό χώρο μέσα από τη διαμόρφωση και εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας» ΠερΔικ 1/1997, σ.33 επ.
3. Γεραπετρίτης Γ. «Δυσμενής μεταβολή των χρήσεων γής μεταξύ δόγματος και ρεαλισμού με αφορμή τις αποφάσεις 3720/2005 και 123/2007 (ολομ.) του Συμβουλίου της Επικρατείας» σε Εταιρία Δικαίου του Περιβάλλοντος, Ο Δικαστής, ο Νόμος και το περιβάλλον, 1^η έκδοση 2016, Εκδόσεις Σάκκουλα Αθήνα-Θεσσαλονίκη.
4. Γέροντας Α. , Λύτρας Σ. , Παυλόπουλος Π. , Σιούτη Γ. , Φλογαΐτης Σ. , Διοικητικό Δίκαιο, Γ' έκδοση 2015, Εκδόσεις Σάκκουλα Αθήνα-Θεσσαλονίκη.
5. Γέροντας Α. «α. Το περιεχόμενο της κανονιστικής πράξης», Επιτομή Γενικού Διοικητικού Δικαίου, 1^η έκδοση, 2014, σ. 55 επ.
6. Γεωργιάδου Μ. ,Το Δίκαιο Των Ακινήτων - 4ος Τόμος Πολεοδομία – Δόμηση, 2011, Εκδόσεις Νομική Βιβλιοθήκη.
7. Γεωργίου Σ. , «Οι κοινόχρηστοι χώροι στην πολεοδομική νομοθεσία», Τα συνταγματικά θεμέλια του δημοσίου χώρου, 1^η έκδοση 2017, σ. 241 επ, Εκδόσεις Σάκκουλα Αθήνα- Θεσσαλονίκη.
8. Γιαννακούρου Γ. , «Ο καθορισμός χρήσεων γής και η αναθεώρηση του Συντάγματος», ΠερΔικ 4/2000, σ. 468 επ.
9. Δεκλερή Μιχαήλ, Ο δωδεκάδελτος του Περιβάλλοντος, 1996, Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα Αθήνα- Κομοτηνή.
10. Δεκλερής Μιχαήλ, Το Δίκαιο της Βιώσιμης Αναπτύξεως, 2000, Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα
11. Διβάνη Χριστίνα, (Συμβούλιο της Επικρατείας Ολομέλεια 123/2007 Χρήσεις γης) «Παρατηρήσεις» ΘΠΔΔ 1/2008, σ. 67.
12. Δρόσου Ζ. Γιάννη, Συνταγματικοί περιορισμοί της ιδιοκτησίας και αποζημίωση, 1997, Νομική Βιβλιοθήκη.
13. Ευρωπαϊκή Επιτροπή – Δελτίο Τύπου, « Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή χαιρετίζει το νέο θεματολόγιο 2030 των Ηνωμένων Εθνών για τη βιώσιμη ανάπτυξη ». Βρυξέλλες, 25 Σεπτεμβρίου 2015.

14. Ευστρατίου Παύλος-Μιχαήλ, Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας, 2001, Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα
15. Κοκκίνης Ηλίας, «Χρήσεις γής και καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος», ΕφημΔΔ-1/2017, σ 122 επ.
16. Κοσκινά – Σαριδάκη Α. «Η δικαστική “νομιμοποίηση” της αυθαίρετης δόμησης. Σχόλιο επί της ΟλΣΕ 1858/2015», ΔτΑ 70/2016, σ. 975 επ.
17. Μαθιουδάκης Ιάκωβος, «Συνταγματικοί και λοιποί φραγμοί κατά τον καθορισμό και τη μεταβολή των χρήσεων γής», Αρμενόπουλος 2008, σ. 1016 επ.
18. ΜΑΤΣΟΣ Ι. Γεώργιος, (Συμβούλιο της Επικρατείας Ολομέλεια 123/2007) «Παρατηρήσεις» Αρμενόπουλος, 2007, σ. 768 επ.
19. Μέλισσας Κ. Δημήτρης, Νέος οικοδομικός κανονισμός Ν. 4067/2012, 3^η έκδοση 2015, Εκδόσεις Σάκκουλα Αθήνα-Θεσσαλονίκη.
20. Μέλισσας Κ. Δημήτρης, Οι χρήσεις γης το γενικό πολεοδομικό σχέδιο και η ζώνη οικιστικού ελέγχου, Β' έκδοση 2010, Εκδόσεις Σάκκουλα Αθήνα-Θεσσαλονίκη.
21. Μενουδάκος Κ., «Προστασία του περιβάλλοντος στο ελληνικό δημόσιο δίκαιο. Η συμβολή της νομολογίας του Συμβουλίου της Επικρατείας» Νόμος και Φύση 1997, σ. 9 επ.
22. Παπαγρηγορίου Ι. Βλάσιος, Πολεοδομία (εισαγωγή, θεσμοί, πολιτική), δ' έκδοση 2011, Σάκκουλας Αθήνα-Θεσσαλονίκη.
23. Παυλόπουλος Προκόπης, Το Δημόσιο Δίκαιο Στον Αστερισμό της Οικονομικής Κρίσης, Τόμος 1, Β' έκδοση, 2014, Εκδοτικός Οργανισμός Λιβάνη Αθήνα.
24. ΠερΔικ 2/2009 ΣτΕ ολ 3037/2008, σ. 346 επ.
25. Ρίζος Αλ. Σωτήριος, «Τι είναι η χωροταξία» ΕλλΔνη 2/1998, σ. 253 επ.
26. Σακελλαροπούλου Α., «Κρίση και ανθεκτικότητα του Συντάγματος» Εφημ ΔΔ 1/2016, σ. 2 επ.
27. ΣΑΜΑΡΤΖΗΣ Κωνσταντίνος, Συμβούλιο Επικρατείας (Ολομέλεια) Αριθ.123/2007, Σχόλιο Χρήσεις γης, Νομικό Βήμα 2007, Τόμος 55, σ. 2187 επ.
28. Σιούτη Π. Γλυκερία, «Βασικές αρχές του χωροταξικού ελέγχου στη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας» ΠερΔικ 1994, σ. 9 επ.
29. Σιούτη Π. Γλυκερία, Εγχειρίδιο Δικαίου Περιβάλλοντος, Β' έκδοση 2011, Εκδόσεις Σάκκουλα Αθήνα-Θεσσαλονίκη.
30. Σκουρή Β., Τάχου Α.Ι., Ειδικό Διοικητικό Δίκαιο, Τεύχος 4, Χωροταξικό και Πολεοδομικό Δίκαιο, Δεύτερη έκδοση, 1991, Εκδόσεις Σάκκουλα / Θεσσαλονίκη.

31. Σπηλιωτόπουλος Ε., Χρυσανθάκης Χ., Πολίτης Χ., Λεξικό Νομικής Ορολογίας II Δημόσιο Δίκαιο, 2014, Νομική Βιβλιοθήκη.
32. Σπηλιωτόπουλος Π. Επαμεινώνδας, Εγχειρίδιο Διοικητικού Δικαίου, Τόμος 1, 14^η Έκδοση 2011, Νομική Βιβλιοθήκη.
33. Σπυρόπουλος Κ. Φίλιππος, Εισαγωγή στο Συνταγματικό Δίκαιο, 2006, Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα Αθήνα- Κομοτηνή.
34. Τζίκια- Χατζοπούλου Αλίκη, Πολεοδομικό Δίκαιο, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις ΕΜΠ, Αθήνα 2000.
35. Φατούρου Χ. « Η νομιμότητα του «The Mall Athens» στην νομολογία του ΣτΕ [ΟΛΣΕ 376/2014]», 66/2015 ΔτΑ, σ. 915 επ.
36. Χαϊνταρλής Μάριος, «Χρήσεις γής και δίκαιο της πολεοδομίας» ΠερΔικ 2/2010, σ. 258 επ.
37. Χρήστου Β. (σχόλιο) ΣτΕ ολ 123/2007 ΕφΔΔ, 2/2007, σ. 148 επ.
38. Χρήστου Β. « ii) Η απόφαση 1528/2003 της Ολομελείας του Συμβουλίου της Επικρατείας και το πολεοδομικό κεκτημένο», Από την κύρωση στη θέσπιση διοικητικών πράξεων διά τυπικού νόμου, 1^η έκδοση 2010, σ. 146 επ. , Εκδόσεις Σάκκουλας Αθήνα- Θεσσαλονίκη.
39. Χριστοφιλόπουλος Γ. Δημ. ,« οι χρήσεις γής στον πολεοδομικό σχεδιασμό», Νομικό Βήμα 8/2001, Τόμος 49, Τεύχος 7, σ. 1121 επ.
40. Χριστοφιλόπουλος Γ. Δημήτρης, Πολιτιστικό Περιβάλλον- Χωρικός Σχεδιασμός και Βιώσιμη Ανάπτυξη, Αθήνα 2002, Δίκαιο & Οικονομία Π.Ν.Σάκκουλας.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

- 1) Π. Δ. 23.2/6.3.1987 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης»
- 2) ΣΧΕΔΙΟ Π.Δ «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (2017)



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΑΘΗΝΑ
6 ΜΑΡΤΙΟΥ 1987

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ
166

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΙΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

- Κήρυξη αναδασωτέας έκτασης 720 στρεμμάτων στη θέση ΚΑΡΝΑΡΗ & ΠΙΟΥΧΤΑΣ Δήμου Αρχαίων Ν. Ηρακλείου. 1
- Κήρυξη αναδασωτέας έκτασης 5,00 στρεμμάτων στη θέση Σουφερλή της Κοινότητας Λαδικούς-Ροδιών του Νομού Φθιώτιδας. .. 2
- Κήρυξη αναδασωτέας έκτασης 5,00 στρεμμάτων στη θέση Κότσι-κας της Κοινότητας Πελασγίας του Νομού Φθιώτιδας. 3
- Κήρυξη αναδασωτέας έκτασης εμβαδού 14,535 στρεμμάτων στη θέση Ταϊχλίκας περιοχής Σκονίζω της Κοινότητας Βα-τολάκκου του Νομού Χανίων. 4

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

- Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης. 5

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

- Αναστολή οικοδομικών εργασιών και χορήγησης οικοδομικών αδειών στο Ο.Τ. 40 περιοχής 89 του ρυμοτομικού σχεδίου της Αθήνας που ορίζεται από τις Λεωφόρους Κηφισίας — Αλεξάνδρας και τις οδούς Έσλιν — Θεοφάνους και Αιτωλίας στους Αμπελοκήπους. . 6

ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΙΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

- Αριθ. 467 (1)
Κήρυξη αναδασωτέας έκτασης 720 στρεμμάτων στη θέση ΚΑΡΝΑΡΗ & ΠΙΟΥΧΤΑΣ Δήμου Αρχαίων Ν. Ηρακλείου.
Ο ΝΟΜΑΡΧΗΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις περί διοικητικής αποκεντρώσεως.
2. Τις διατάξεις του άρθρου 117 παρ. 3 του Συντάγματος της χώρας.

3. Τις διατάξεις του Νόμου 998/79 «περί προστασίας των δασών κλπ.» και ειδικότερα: α) του άρθρου 41 παράγραφοι Γ και Β, β) του άρθρου 38 παράγραφος 1.

4. Τις διατάξεις του Υπουργείου Γεωργίας: α) 160417/1180/8.7.1980, β) 182447/3049/24.9.80, γ) 178936/4496/20.1.81, δ) 154659/24.5.82, ε) 141823/24.2.83.

5. Τη 1904/18.4.1986 απόφαση μας «περί ορισμού εισηγητού και μεταβίβαση εξουσίας υπογραφής «Με εντολή Νομάρχη» εγγράφων και άλλων πράξεων στους προϊσταμένους και υπαλλήλους των Υπηρεσιών Διανομαρχιακού και Νομαρχιακού Επιπέδου», όπως συμπληρώθηκε και τροποποιήθηκε με νεότερες αποφάσεις μας.

6. Το γεγονός ότι η παραπάνω έκταση άλλαξε μορφή λόγω πυρκαγιάς και επιβάλλεται ως εκ τούτου η κήρυξη της ως αναδασωτέας με σκοπό τη διατήρηση του δασικού χαρακτήρα της εκτάσεως και την αποκατά-σταση της δασικής βλάστησής με φυσική αναγέννηση, αποφασίζουμε:

Κηρύσσουμε αναδασωτέα, με σκοπό την προστασία της, τη διατήρηση του δασικού της χαρακτήρα, και την επανοφορά της δασικής βλάστησης στην προ της πυρκαγιάς κατάσταση με φυσική αναγέννηση ή αναδάσωση, τη δημόσια δασική έκταση εμβαδού (720) επίσημων έκτακτων στρεμμάτων που βρίσκεται στη θέση «Καρνάρη & Γιούχτας» Δήμου Αρχαίων.

Προσδιορίζεται από τα στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Α και έχει όρια:

Ανατολικά: Δασική έκταση.

Δυτικά: Γεωργικές καλλιέργειες.

Βόρεια: Δασική έκταση και γεωργ. καλλιέργειες.

Νότια: Γεωργικές καλλιέργειες, όπως φαίνεται στο συνημμένο και θεωρημένο από το Δ/ντή Δασών διάγραμμα που αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της απόφασης αυτής.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Ηράκλειο, 19 Φεβρουαρίου 1987

Ο Νομάρχης
ΜΑΝΩΛΗΣ ΛΟΥΚΑΚΗΣ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης.
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Ν. 1561/1985 (ΦΕΚ 148/Α) και ειδικότερα το άρθρο 15 παρ. 1 αυτού.

2. Την υπ' αρ. 36/1987 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας, με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1.

Κατηγορίες χρήσεων.

Οι χρήσεις γης στις περιοχές των γενικών πολεοδομικών σχεδίων, καθορίζονται σε κατηγορίες ως ακολούθως:

Α) Σύμφωνα με τη γενική πολεοδομική λειτουργία τους:

1. Αμιγής κατοικία.
2. Γενική κατοικία.
3. Πολεοδομικά κέντρα — κεντρικές λειτουργίες πόλης — τοπικό κέντρο συνοικίας — γειτονιάς.
4. Μη οχλούσα βιομηχανία — βιοτεχνία, βιομηχανικό και βιοτεχνικό πάρκο (χαμηλής — μέσης όχλησης).
5. Οχλούσα βιομηχανία — βιοτεχνία (υψηλής όχλησης).
6. Χονδρεμπόριο.
7. Τουρισμός — αναψυχή.
8. Ελεύθεροι χώροι — αστικό πράσινο.
9. Κοινωνικές εξυπηρετήσεις.

Β) Σύμφωνα με την ειδική πολεοδομική λειτουργία τους:

1. Κατοικία.
- Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται να χρησιμοποιούνται χώροι κυρίως κατοικίας για άσκηση επαγγέλματος, συμβιβαστού προς την κυρία χρήση του κτιρίου (ιατρεία, δικηγορικά γραφεία κλπ.).
2. Ξενώνες μικρού δυναμικού (περί τις 20 κλίνες).
3. Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών.
4. Γραφεία, τράπεζες, ασφαλείες, κοινωνικές οργανισμοί.
5. Διοίκηση.
6. Εστιατόρια.
7. Αναψυκτήρια.
8. Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής.
9. Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις.
10. Χώροι συνάθροισης κοινού (θέατρα, κινηματογράφοι, αίθουσες συγκέντρωσης κλπ.).
11. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις (βιβλιοθήκες, αίθουσες εκθέσεων κλπ.).
12. Κτίρια εκπαίδευσης.
 - πρωτοβάθμιας
 - δευτεροβάθμιας
 - τριτοβάθμιας
 - ειδικής εκπαίδευσης.
13. Θρησκευτικοί χώροι.
14. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας (Γειτονικά κέντρα, παιδικά σταθμοί, οίκοι ευγηρίας κλπ.).
15. Κτίρια περιθαλψής (νοσοκομεία, κλινικές).
16. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις (χαμηλής, μέσης, υψηλής όχλησης).
17. α) Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις (χαμηλής, μέσης, υψηλής όχλησης).
- β) Επαγγελματικά εργαστήρια (χαμηλής, μέσης, υψηλής όχλησης).
18. Κτίρια, γήπεδα αποθήκευσης.
19. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης.
20. Πρατήρια βενζίνης, αγγαρείου.
21. Εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου.
22. Εγκαταστάσεις γεωργικών, δασικών, κτηνοτροφικών, αλιευτικών και λοιπών αγροτικών εξμετελλεύσεων.
23. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων.
24. Αθλητικές εγκαταστάσεις.
25. Ελεύθεροι κοινόχρηστα χώροι (πλατείες, πάρκα, άλση, οδοί παιδικής χαράς κλπ.).
26. Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών.
27. Άλλες ειδικές χρήσεις (στρατιωτικές εγκαταστάσεις, νεκροταφεία κλπ.).

Άρθρο 2.

Περιεχόμενα αμιγούς κατοικίας.

Στις περιοχές αμιγούς κατοικίας, επιτρέπονται μόνο:

1. Κατοικία.
2. Ξενώνες μικρού δυναμικού (περί τις 20 κλίνες).
3. Εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (παντοπωλείο, φαρμακείο, χαρτοποιείο κλπ.).
4. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
5. Κτίρια πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης.
6. Αθλητικές εγκαταστάσεις.
7. Θρησκευτικοί χώροι.
8. Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις).

Άρθρο 3.

Περιεχόμενα γενικής κατοικίας.

Στις περιοχές γενικής κατοικίας, επιτρέπονται μόνο:

1. Κατοικία.
2. Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και ξενώνες.
3. Εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεργολές και τα πολυκαταστήματα).
4. Γραφεία, τράπεζες, ασφαλείες, κοινωνικές οργανισμοί.
5. Κτίρια εκπαίδευσης.
6. Εστιατόρια.
7. Αναψυκτήρια.
8. Θρησκευτικοί χώροι.
9. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
10. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης.
11. Πρατήρια βενζίνης.
12. Αθλητικές εγκαταστάσεις.
13. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης.
14. Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις).

Άρθρο 4.

Περιεχόμενο πολεοδομικού κέντρου — κεντρικής λειτουργίας πόλης — τοπικού κέντρου συνοικίας — γειτονιάς.

Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής, επιτρέπονται μόνο:

1. Κατοικία.
2. Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις.
3. Εμπορικά καταστήματα.
4. Γραφεία, τράπεζες, ασφαλείες, κοινωνικές οργανισμοί.
5. Διοίκηση (στα κέντρα γειτονιάς επιτρέπονται μόνο κτίρια διοίκησης επιπέδου γειτονιάς).
6. Εστιατόρια.
7. Αναψυκτήρια.
8. Κέντρα διασκέδασης αναψυχής.
9. Χώροι συνάθροισης κοινού.
10. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
11. Κτίρια εκπαίδευσης.
12. Θρησκευτικοί χώροι.
13. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
14. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης.
15. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης.
16. Πρατήρια βενζίνης.
17. Αθλητικές εγκαταστάσεις.
18. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων.
19. Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών.

Άρθρο 5.

Περιεχόμενο μη οχλούσας βιομηχανίας — βιοτεχνίας — βιομηχανικού και βιοτεχνικού πάρκου.

Στις περιοχές μη οχλούσας βιομηχανίας — βιοτεχνίας, επιτρέπονται μόνο:

1. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης.
2. Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης.
3. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής και μέσης όχλησης.
4. Κτίρια, γήπεδα αποθήκευσης.
5. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης.
6. Πρατήρια βενζίνης, αγγαρείου.
7. Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας.
8. Γραφεία.
9. Εστιατόρια.
10. Αναψυκτήρια.
11. Χώροι συνάθροισης κοινού.
12. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.

13. Αθλητικές εγκαταστάσεις.
14. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων.
15. Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών.

Οι πιο πάνω υπ' αρ. 9 έως και 15 χρήσεις, επιτρέπονται μόνο με την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των βιομηχανικών ή βιοτεχνικών εγκαταστάσεων ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σ' αυτές.

Άρθρο 6.

Περιεχόμενα σκληρούς βιομηχανίας — βιοτεχνίας.

Στις περιοχές σκληρούς βιομηχανίας — βιοτεχνίας, επιτρέπονται μόνο:

1. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις.
2. Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις.
3. Επαγγελματικά εργαστήρια.
4. Κτίρια, γήπεδα αποθήκευσης.
5. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης.
6. Πρατήρια βενζίνης, υγραερίου.
7. Εγκαταστάσεις γεωργικών, δασικών, κτηνοτροφικών, αλιευτικών και λοιπών αγροτικών εκμεταλλεύσεων.
8. Κατοικία για το προσωπικό ασφαλείας.
9. Ελεύθεροι κοινόχρηστα χώροι.
10. Γραφεία.
11. Εστιατόρια.
12. Αναψυκτήρια.
13. Χώροι συνάντησης κοινού.
14. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
15. Αθλητικές εγκαταστάσεις.
16. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων.
17. Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών.

Οι πιο πάνω υπ' αρ. 10 έως και 15 ειδικές χρήσεις, επιτρέπονται μόνο υπό την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των βιομηχανικών ή βιοτεχνικών εγκαταστάσεων ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σ' αυτές.

Άρθρο 7.

Περιεχόμενο χονδρεμπορίου.

Στις περιοχές χονδρεμπορίου, επιτρέπονται μόνο:

1. Εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου.
2. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων.
3. Κτίρια, γήπεδα αποθήκευσης.
4. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης.
5. Πρατήρια, βενζίνης, υγραερίου.
6. Γραφεία.
7. Εστιατόρια.
8. Αναψυκτήρια.

Οι πιο πάνω υπ' αρ. 6 έως και 8 χρήσεις, επιτρέπονται μόνο με την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των εγκαταστάσεων χονδρικού εμπορίου ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σ' αυτές.

Άρθρο 8.

Περιεχόμενα τουρισμού — αναψυχής.

Στις περιοχές τουρισμού — αναψυχής, επιτρέπονται μόνο:

1. Ξενώνας, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις.
2. Κατοικία.
3. Εμπορικά καταστήματα.
4. Εστιατόρια.
5. Αναψυκτήρια.
6. Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής.
7. Χώροι συνάντησης κοινού.
8. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές λειτουργίες.
9. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
10. Θρησκευτικοί χώροι.
11. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης.
12. Πρατήρια βενζίνης.
13. Αθλητικές εγκαταστάσεις.
14. Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών.

Άρθρο 9.

Περιεχόμενα ελεύθερων χώρων — αστικού πράσινου.

Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής, επιτρέπονται μόνο:

1. Αναψυκτήρια.
2. Αθλητικές εγκαταστάσεις.
3. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
4. Χώροι συνάντησης κοινού.

Άρθρο 10.

Περιεχόμενα κοινωνικών εξυπηρετήσεων.

Στις περιοχές κοινωνικών εξυπηρετήσεων, επιτρέπονται μόνο:

1. Κτίρια εκπαίδευσης.
2. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
3. Κτίρια περιθαλψής.
4. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
5. Αθλητικές εγκαταστάσεις.

Στις περιοχές στις οποίες καθιερώνεται μία μόνο ή και περισσότερες από τις πιο πάνω (υπ' αρ. 1 έως και 5) χρήσεις, επιτρέπονται μόνο οι κατά περίπτωση καθοριζόμενες χρήσεις.

Άρθρο 11.

Γενικές διατάξεις.

1. Από την πολεοδομική μελέτη, είναι δυνατόν ορισμένες από τις χρήσεις γης που επιτρέπονται σύμφωνα με τα πιο πάνω άρθρα να απαγορεύονται ή να επιτρέπονται με όρους και προϋποθέσεις ή να απορροφούν τμήματα οικοδομικών τετραγώνων ή οικοπέδων ή και πρόφαυς κτιρίων.

2. Για τις ευρύτερες περιοχές Αθήνας και Θεσσαλονίκης, όπως τα γεωγραφικά όρια αυτών καθορίζονται με το άρθρο 1 των υπ' αρ. 1515/85 (ΦΕΚ 18/Α) και 1561/1985 (ΦΕΚ 148/Α) νόμων αντίστοιχα, είναι δυνατόν επίσης να επιτρέπονται και άλλες χρήσεις εκτός από εκείνες που αναφέρονται στο διάταγμα αυτό, εφόσον οι χρήσεις αυτές είναι απαραίτητες για την πραγματοποίηση των στόχων των Ρυθμιστικών σχεδίων και των προγραμμάτων προστασίας περιβάλλοντος των περιχών αυτών.

Άρθρο 12.

1. Από της ισχύος του παρόντος, καταργείται κάθε άλλη διάταξη που αντίκειται στις διατάξεις αυτού.

2. Χρήσεις γης που έχουν καθοριστεί με εγκεκριμένα πολεοδομικά σχέδια πριν από την ισχύ του παρόντος, βάσει των διατάξεων του Π. Δ/τος 81/80 (ΦΕΚ 27/Α), εξακολουθούν να ισχύουν όπως καθορίζονται.

Άρθρο 13.

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος, αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα, 23 Φεβρουαρίου 1987

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΧΡΗΣΤΟΣ Α. ΣΑΡΤΖΕΤΑΚΗΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ
ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ ΚΟΥΛΟΥΜΠΗΣ

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθ. 103

(6)

Αναστολή οικοδομικών εργασιών και χορήγησης οικοδομικών αδειών στο Ο.Τ. 40 περιοχής 80 του ρυμοτομικού σχεδίου της Αθήνας που ορίζεται από τις Λεωφόρους Κηφισίας — Αλεξάνδρας και τις οδούς Έσλιν — Θεοφάνους και Αιτωλίας στους Αρμενιστήρους.

ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
(Συνεδρίαση 7/3.3.87)

Αφού έλαβε υπόψη:

1. Το 331/3.3.87 Δημοαρχικό Έγγραφο.
2. Τις διατάξεις των άρθρων 8 και 85Α, του από 17.7.23 Ν. Δ/τος, όπως συμπληρώθηκε με το άρθρο 1 του Ν. 551/77 (ΦΕΚ 68Α).
3. Το από 21.1.1987 Π. Δ. (ΦΕΚ/Δ 16 /21.1.1987) και ειδικότερα το άρθρο 1 παρ. 1 σχετικά με την αρμοδιότητα χορήγησης αναστολής των οικοδομικών εργασιών από το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Αθηναίων.
4. Την από 23.2.87 έκθεση της Δ/σης Σχεδίου Πόλεως και μετά τη συζήτηση που έγινε, αποφασίζει ομόφωνα:

Εγκρίνει την αναστολή για έξι (6) μήνες των οικοδομικών εργασιών και τη χορήγηση οικοδομικών αδειών στο Ο.Τ. 40 περιοχής 80 που περιλαμβάνεται από τις Λεωφόρους Κηφισίας — Αλεξάνδρας και τις οδούς Έσλιν — Θεοφάνους και Αιτωλίας του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών, όπως φαίνεται να περιλαμβάνεται με κυνήγι γραμμή στο διάγραμμα σε κλίμακα 1/500 που συνοδεύει την απόφαση, προκειμένου να ολοκληρωθεί η διαδικασία που βρίσκεται σε εξέλιξη για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου της πόλεως στην περιοχή αυτή.

Η ισχύς αυτής της απόφασης, αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 3 Μαρτίου 1987

Ο Πρόεδρος
ΝΙΚΟΛΑΟΣ Γ. ΓΙΑΤΡΑΚΟΣ

ΣΧΕΔΙΟ ΠΡΟΕΔΡΙΚΟΥ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΟΣ
«ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ»

Άρθρο 1
Κατηγορίες Χρήσεων

Οι κατηγορίες και το περιεχόμενο των χρήσεων γης που ρυθμίζονται ή επιτρέπονται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό, καθορίζονται σε κατηγορίες ως ακολούθως. Οι χρήσεις αυτές καθορίζονται σε περιοχές των Ρυθμιστικών Σχεδίων (Ρ.Σ.), Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΓΠΣ) ή Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) των νόμων 1337/83 και 2508/97 ή Τοπικών και Ειδικών Χωρικών Σχεδίων του ν. 4447/2016 ή Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ). Επίσης, καθορίζονται σε περιοχές εντός των ορίων οικισμών με πληθυσμό μικρότερο των 2000 κατοίκων, ή οικισμών προϋφιστάμενων του 1923, ή πολεοδομικών μελετών σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.1337/83 και Ν.2508/97 (Α', Β' κατοικίας), ή εγκεκριμένων σχεδίων κατά τις διατάξεις των άρθρων 9 και 11 του Ν.1923 ή Πολεοδομικών σχεδίων εφαρμογής του ν. 4447/2016.

A. ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ

Οι χρήσεις γης καθορίζονται σε γενικές κατηγορίες, σύμφωνα με τη γενική πολεοδομική λειτουργία τους, ως εξής:

1. Αποκλειστική κατοικία
2. Αμιγής κατοικία
3. Γενική κατοικία
4. Πολεοδομικά κέντρα - κεντρικές λειτουργίες πόλης - τοπικό κέντρο συνοικίας-γειτονιάς
5. Τουρισμός – αναψυχή – παραθεριστική (δεύτερη) κατοικία
6. Κοινοφελείς λειτουργίες
7. Ελεύθεροι χώροι - Αστικό Πράσινο
8. Παραγωγικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης
9. Χονδρεμπόριο – Εμπορευματικό Κέντρο
10. Τεχνολογικό Πάρκο
11. Παραγωγικές εγκαταστάσεις υψηλής όχλησης
12. Εγκαταστάσεις Αστικών Υποδομών Κοινής Ωφέλειας
13. Ιδιαίτερες χρήσεις
14. Αγροτική χρήση
15. Περιοχές Προστασίας

B. ΕΙΔΙΚΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ

Οι χρήσεις γής, καθορίζονται σε ειδικές κατηγορίες, σύμφωνα με την ειδική πολεοδομική λειτουργία τους, ως εξής:

1. Κατοικία
2. Κοινωνική πρόνοια
3. Εκπαίδευση
4. Κέντρα Έρευνας
5. Αθλητικές εγκαταστάσεις
6. Θρησκευτικοί χώροι
7. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
8. Καταστήματα/ κτίρια/ κέντρα εμπορίου και παροχής προσωπικών υπηρεσιών:
 - 8.1. Εμπορικά καταστήματα
 - 8.2. Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών
 - 8.3. Δημοτικές αγορές

- 8.4. Υπεραγορές
- 8.5. Πολυκαταστήματα
- 8.6. Εμπορικά κέντρα
- 8.7. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων – εκθεσιακά κέντρα
9. Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας
10. Διοίκηση
11. Περίθαλψη
 - A. Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία
 - B. Δευτεροβάθμιες – Τριτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας που περιλαμβάνουν νοσηλεία
12. Χώροι συνάθροισης κοινού
13. Εστίαση
14. Αναψυκτήρια
15. Κέντρα Διασκέδασης, Αναψυχής
16. Ξενοδοχειακά καταλύματα και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις – Σύνθετα τουριστικά καταλύματα – Εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής
17. Στάθμευση (κτίριο – γήπεδο)
 - 17.1. Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης μοτοσυκλετών και μοτοποδηλάτων
 - 17.2. Στάθμευση (κτίρια – γήπεδα) χωρίς περιορισμό είδους και βάρους
18. Πρατήρια Υγρών Καυσίμων, Υγραερίου, Φυσικού αερίου
19. Ήλυντήρια, Λιπαντήρια αυτοκινήτων
20. Συνεργεία
 - 20.1. Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων - συνήθων οχημάτων (συμπεριλαμβάνονται οι μοτοσυκλέτες και μοτοποδήλατα) μέχρι 3,5 τόνων μικτού φορτίου ή δυνατότητα μεταφοράς μέχρι 9 ατόμων
 - 20.2. Συνεργεία επισκευής και συντήρησης μεγάλων και βαρέων οχημάτων άνω των 3,5 τόνων μικτού φορτίου ή δυνατότητα μεταφοράς άνω των 9 ατόμων (συμπεριλαμβάνονται τα αγροτικά μηχανήματα και τα μηχανήματα έργων - ΣΕΜΕ)
21. Εγκαταστάσεις αποθήκευσης (χαμηλής, μέσης και υψηλής όχλησης)
22. Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής (logistics)
23. Θερμοκοιτίδες Επιχειρήσεων
24. Κέντρα τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές δραστηριότητες
25. Επαγγελματικά εργαστήρια (χαμηλής όχλησης)
26. Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις (χαμηλής, μέσης, υψηλής όχλησης)
27. Εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων – Σταθμοί φορτηγών αυτοκινήτων (φορτοεκφόρτωσης εμπορευμάτων - πρακτορεία μεταφορών)
28. Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς:
 - 28.1. Αεροδρόμια
 - 28.2. Ελικοδρόμια
 - 28.3. Υδατοδρόμια
 - 28.4. Σιδηροδρομικοί σταθμοί
 - 28.5. Λιμενικές ζώνες επιβατικής, εμπορικής, αλιευτικής, βιομηχανικής και τουριστικής δραστηριότητας, μαρίνες
 - 28.6. Σιδηροδρομικά αμαξοστάσια, επισκευαστικές μονάδες
 - 28.7. Σταθμοί αστικών Υπεραστικών Λεωφορείων, Τρόλεϊ, Τραμ
 - 28.8. Χώροι στάθμευσης τουριστικών λεωφορείων (πρόβλεψη), φορτηγών και τροχόσπιτων
 - 28.9. ΣΕΑ (Σταθμοί εξυπηρέτησης αυτοκινητοδρόμων)
 - 28.10. Σταθμοί μετεπιβίβασης ΜΜΜ
29. Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (ΚΤΕΟ, ΙΚΤΕΟ)
30. Κέντρα μεταφόρτωσης απορριμμάτων
31. Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης, συσκευασιών και υλικών
32. Πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα) – Γωνιές ανακύκλωσης

33. Χώρος επεξεργασίας, αποθήκευσης και διάθεσης στερεών αποβλήτων/ Επεξεργασία, διάθεση στερεών τοξικών αποβλήτων
34. Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων (βιολογικός καθορισμός)
35. Δεξαμενές νερού – αφαλάτωσης λιμνοδεξαμενές
36. Εγκαταστάσεις παραγωγής, μεταφοράς, διανομής ηλεκτρικής ενέργειας και τα συνδεδεμένα έργα αυτών, ύδρευσης, τηλεπικοινωνιών, φυσικού αερίου, και συναφείς εγκαταστάσεις
37. Εγκαταστάσεις Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας
38. Εγκαταστάσεις σταθμών βάσης κεραιών τηλεπικοινωνιών, ραδιοφωνικών, τηλεοπτικών σταθμών και κεραιών κινητής τηλεφωνίας
39. Αγροτικές εκμεταλλεύσεις - εγκαταστάσεις
 - 39.1 Γεωργικές, δασικές, κτηνοτροφικές, αλιευτικές και λοιπές αγροτικές εκμεταλλεύσεις
 - 39.2 Γεωργικές Αποθήκες – Βουστάσια – Χοιροστάσια – Πτηνοτροφεία – Μαντριά – θερμοκήπια - δεξαμενές νερού, αντλητικές εγκαταστάσεις, εγκαταστάσεις κτηνοτροφικές-πτηνοτροφικές, τροφίμων και άλλες εγκαταστάσεις αγροτικού τομέα
 - 39.3 Ιχθυοκαλλιέργειες
 - 39.5 Πολυλειτουργικό αγρόκτημα
40. Αστική γεωργία – Λαχανόκηποι
41. Ορυχεία-Λατομεία-Εξόρυξη
42. Στρατιωτικές εγκαταστάσεις
43. Εγκαταστάσεις εκρηκτικών, εύφλεκτων υλών
44. Κοιμητήρια, Κέντρα Αποτέφρωσης Νεκρών (Κ.Α.Ν) και Οστών
45. Σωφρονιστικά καταστήματα – φυλακές
46. Εγκαταστάσεις υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών
47. Νεκροταφεία ανακύκλωση αυτοκινήτων
48. Ιππόδρομος
49. Πίστες αγώνων αυτοκινήτων και μοτοποδηλάτων
50. Θεματικά πάρκα – λούνα παρκ
51. Κατασκήνώσεις – Παιδικές εξοχές
52. Καζίνο
53. Τυχερά παίγνια

Γ. ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΣΗ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΕΙΔΙΚΩΝ ΚΑΤΗΓΟΡΙΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ

Με Απόφαση του Υπουργού ΠΕΝ, η οποία εκδίδεται μετά από γνώμη του ΚΕΣΥΠΟΘΑ και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσης, εξειδικεύεται το αναλυτικό περιεχόμενο των ειδικών κατηγοριών χρήσεων της παραπάνω παρ. Β για την εφαρμογή του παρόντος.

Άρθρο 2

1. Αποκλειστική Κατοικία

Περιοχές με αποκλειστική χρήση την κατοικία βάσει των ειδικών διαταγμάτων που τις διέπει τα οποία έχουν εγκριθεί πριν τη δημοσίευσή του παρόντος.

Στις περιοχές αυτές δύναται να χωροθετούνται πλην της κατοικίας οι παρακάτω χρήσεις εφόσον προβλέπονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

- (2) Κοινωνική Πρόνοια τοπικής σημασίας
- (3) Εκπαίδευση, πρωτοβάθμια, δευτεροβάθμια και ειδική εκπαίδευση

- (5) Μικρές υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις
- (6) Θρησκευτικοί χώροι που εξυπηρετούν τις ανάγκες της περιοχής - τοπικής σημασίας
- (8.3) Δημοτικές αγορές
- (10) Διοίκηση τοπικής σημασίας
- (32) Γωνιές Ανακύκλωσης
- (38) Εγκαταστάσεις σταθμών βάσης κεραιών κινητής τηλεφωνίας

Στις περιοχές αποκλειστικής κατοικίας επιτρέπονται επιπλέον των ανωτέρω οι χρήσεις που ήδη προβλέπονται από τα ειδικά διατάγματα που διέπουν τις περιοχές, εντός προσδιορισμένων χώρων με δυνατότητα αναδιάταξής τους.

Άρθρο 3 *2. Αμιγής Κατοικία*

Στις περιοχές αμιγούς κατοικίας επιτρέπονται μόνο :

- (1) Κατοικία
- (2) Κοινωνική πρόνοια τοπικής σημασίας
- (3) Εκπαίδευση προσχολική, πρωτοβάθμια και δευτεροβάθμια με καθορισμό της θέσης τους από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο
- (5) Μικρές υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις (μόνο κατηγ. Α)
- (7) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις τοπικής σημασίας μέχρι 200 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης
- (6) Θρησκευτικοί χώροι τοπικής σημασίας με καθορισμό της θέσης τους από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο
- (8) Μόνο εμπορικά καταστήματα (8.1) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (8.2) που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής, όπως παντοπωλείο, φαρμακείο, χαρτοπωλείο, κρεοπωλείο, κατάστημα ψαλίων, γαλακτοπωλείο, πρατήριο γάλακτος και άρτου. Μέγιστη συνολική επιφάνεια καταστημάτων ανά οικοπέδο 100 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης. Το μέγεθος αυτό μπορεί να εξειδικεύεται ή να περιορίζεται από το εγκεκριμένο σχέδιο.
- (11) Περίθαλψη: Μόνο Μονάδες Ψυχοκοινωνικής Αποκατάστασης
- (16) Ξενοδοχειακά καταλύματα – ξενώνες μέχρι 30 κλίνες
- (17.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσυκλετών και μοτοποδηλάτων εφόσον προβλέπεται από το ρυμοτομικό σχέδιο
- (25) Φούρνοι έως 100 τμ συνολικής επιφάνειας δόμησης. Το μέγεθος αυτό μπορεί να εξειδικεύεται ή να περιορίζεται από το ρυμοτομικό σχέδιο
- (32) Γωνιές Ανακύκλωσης
- (35) Δεξαμενές νερού – αφαλάτωσης
- (38) Εγκαταστάσεις σταθμών βάσης κεραιών κινητής τηλεφωνίας
- (40) Αστική γεωργία - λαχανόκηποι

Στις χρήσεις με κωδικό (7), (8.1 & 8.2), (25) και (16) είναι επιθυμητό από τον πολεοδομικό σχεδιασμό να επιδιώκεται η σημειακή συγκέντρωσή τους σε συγκεκριμένες θέσεις του ρυμοτομικού σχεδίου/ σε τοπικά κέντρα συνοικίας-γειτονιάς και να αποφεύγεται η διασπορά τους.

Άρθρο 4 3. Γενική Κατοικία

Στις περιοχές γενικής κατοικίας επιτρέπονται μόνο:

- (1) Κατοικία
- (2) Κοινωνική πρόνοια
- (3) Εκπαίδευση: Τα κτίρια εκπαιδευτηρίων και τριτοβάθμιας εκπαίδευσης πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 2.000 τμ.
- (4) Κέντρα Έρευνας
- (5) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (μόνο κατηγ. Α).
- (6) Θρησκευτικοί χώροι
- (7) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις, μέχρι 1200τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης
- (8) Μόνο εμπορικά καταστήματα (8.1), καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (8.2), δημοτικές αγορές (8.3), υπεραγορές (8.4)
- (9) Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας.
- (10) Διοίκηση τοπικής σημασίας
- (11) Περίθαλψη – μόνο πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία μέχρι 100 κλίνες ή 2.000 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης
- (13) Εστίαση μέχρι 250 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης
- (14) Αναψυκτήρια μέχρι 100 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης
- (16) Ξενοδοχειακά καταλύματα και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις μέχρι 100 κλίνες.
- (17) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους μοτοσυκλετών και μοτοποδηλάτων
- (18) Πρατήρια υγρών καυσίμων. Η εγκατάσταση νέων πρατηρίων υγρών καυσίμων σε συνδυασμό με χρήσεις σταθμού αυτοκινήτων, πλυντηρίου και λιπαντηρίου αυτοκινήτων, αξεσουάρ αυτοκινήτου και μίνι μάρκετ για την εξυπηρέτηση των πελατών, επιτρέπεται μόνο εφ' όσον αποτελεί μοναδική χρήση του οικοπέδου.
- (19) Πλυντήρια - Λιπαντήρια αυτοκινήτων
- ~~(20.1)~~ Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων, συνήθων οχημάτων (με δυνατότητα μεταφοράς μέχρι 9 ατόμων ή μέχρι 3,5 τόνων μικτού φορτίου)
- (21) Εγκαταστάσεις αποθήκευσης χαμηλής όχλησης μέχρι 400τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης μόνο εφόσον αποτελεί μοναδική χρήση του οικοπέδου
- (25) Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης μέχρι 400τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης
- ~~(28.4)~~ Σιδηροδρομικοί σταθμοί
- (28.8) Σταθμοί αστικών και υπεραστικών λεωφορείων (κατηγορίες 1 και 2) εφόσον προβλέπονται από το εγκεκριμένο σχέδιο
- (28.11) Σταθμοί μετεπιβίβασης ΜΜΜ εφόσον προβλέπονται από το εγκεκριμένο σχέδιο
- (29) Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (ΚΤΕΟ – ΙΚΤΕΟ)
- (32) Γωνιές ανακύκλωσης, μικρά Πράσινα σημεία
- (35) Δεξαμενές νερού – αφαλάτωσης, λιμνοδεξαμενές
- (38) Εγκαταστάσεις σταθμών βάσης κεραιών κινητής τηλεφωνίας
- (40) Αστική γεωργία – λαχανόκηποι
- (47) Εγκαταστάσεις υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών-προσφύγων μέχρι 300 ατόμων

Με τον πολεοδομικό σχεδιασμό είναι δυνατό να επιβάλλονται περιορισμοί ως προς την πυκνότητα εγκατάστασης πλην των με κωδικό (1), (2), και (5) ανωτέρω χρήσεων (π.χ. μέγιστος αριθμός ανά Ο.Τ/ Π.Ε./ οδικό άξονα ή κατά άλλο επιστημονικά τεκμηριωμένο τρόπο)

Άρθρο 5
**4. Πολεοδομικό Κέντρο – Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης –
Τοπικό Κέντρο Συνοικίας-Γειτονιάς**

Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής, επιτρέπονται μόνο :

- (1) Κατοικία
- (2) Κοινωνική πρόνοια
- (3) Εκπαίδευση (προσδιορισμός θέσης από ρυμοτομικό)
- (4) Κέντρα Έρευνας
- (5) Αθλητικές εγκαταστάσεις (εκτός μεγάλων αθλητικών εγκαταστάσεων)
- (6) Θρησκευτικοί χώροι
- (7) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- (8) Καταστήματα/ κτίρια/ κέντρα εμπορίου και παροχής προσωπικών υπηρεσιών
- (9) Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας
- (10) Διοίκηση
- (11) Περιθαλψη
- (12) Χώροι συνάθροισης κοινού
- (13) Εστίαση
- (14) Αναψυκτήρια
- (15) Κέντρα διασκέδασης – αναψυχής
- (16) Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις
- (17.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσυκλετών και μοτοποδηλάτων
- (21) Εγκαταστάσεις αποθήκευσης χαμηλής όχλησης μέχρι 500τμ συνολικής επιφάνειας δόμησης
- (23) Θερμοκοιτίδες Επιχειρήσεων
- (25) Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης μέχρι 500τμ συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο
- (27) Εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων
- (28.4) Σιδηροδρομικοί σταθμοί
- (28.7) Σταθμοί αστικών, υπεραστικών λεωφορείων
- (28.10) Σταθμοί μετεπιβίβασης ΜΜΜ
- (32) Γωνιές ανακύκλωσης
- (38) Εγκαταστάσεις κεραιών τηλεπικοινωνιών και κινητής τηλεφωνίας
- (53) Τυχρά παιχνίδια

Στις εντός σχεδίου περιοχές οι χρήσεις με κωδικό, (28.7) και (28.10) επιτρέπονται μόνον εφόσον προβλέπονται οι χώροι ανάπτυξής τους από το ρυμοτομικό σχέδιο.

Ειδικότερα, για τα τοπικά κέντρα συνοικίας – γειτονιάς επιτρέπονται μόνο οι ακόλουθες ειδικές χρήσεις όπως αυτές εξειδικεύονται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό:

- (1) Κατοικία
- (3.5) Ειδική Εκπαίδευση
- (7) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- (8) Μόνο εμπορικά καταστήματα (8.1), καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (8.2) και δημοτικές αγορές (8.3)
- (10) Διοίκηση τοπικής σημασίας
- (11) Περιθαλψη – μόνο Μονάδες χρόνιας αιμοκάθαρσης εκτός νοσοκομείων και κλινικών (μέχρι 50 κλίνες), Εργαστήρια φυσικοθεραπείας
- (16) Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις μέχρι 50 κλίνες

Άρθρο 6 *Τουρισμός – Αναψυχή*

Στις περιοχές τουρισμού – αναψυχής, επιτρέπονται μόνο :

- (1) Κατοικία
- (2) Κοινωνική Πρόνοια
- (5) Αθλητικές εγκαταστάσεις πλην μεγάλων αθλητικών εγκαταστάσεων (όπως γήπεδα ΠΑΕ) επιτρεπομένων των εγκαταστάσεων γκολφ
- (8) Μόνο εμπορικά καταστήματα (8.1) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (8.2), υπεραγορές και πολυκαταστήματα μέχρι 1.500 μ2 συνολικής επιφάνειας δόμησης
- (9) Γραφεία, Τράπεζες
- (11) Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες περίθαλψης χωρίς νοσηλεία
- (12) Χώροι συνάθροισης κοινού
- (13) Εστίαση
- (14) Αναψυκτήρια
- (15) Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής
- (16) Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις – Σύνθετα τουριστικά καταλύματα
- (17) Στάθμευση (κτίρια – γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους, μοτοσυκλετών – μοτοποδηλάτων, σκαφών και τουριστικών λεωφορείων
- (18) Πρατήρια υγρών καυσίμων
- (19) Πλυντήρια λιπαντήρια αυτοκινήτων
- (28.2) Ελικοδρόμιο (μόνο για εξυπηρέτηση Ξενοδοχείων και λοιπών Τουριστικών εγκαταστάσεων)
- (28.5) Λιμενικές ζώνες τουριστικής δραστηριότητας, μαρίνες
- (28.7) Σταθμοί αστικών υπεραστικών λεωφορείων εφόσον προβλέπεται από το εγκεκριμένο σχέδιο
- (28.10) Σταθμοί μετεπιβίβασης ΜΜΜ εφόσον προβλέπεται από το εγκεκριμένο σχέδιο
- (32) Γωνιές Ανακύκλωσης και μικρά Πράσινα Σημεία
- (34) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων εφόσον προβλέπεται από το εγκεκριμένο σχέδιο
- (35) Δεξαμενές νερού – αφαλάτωσης, λιμνοδεξαμενές
- (37) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ εφόσον προβλέπεται από το εγκεκριμένο σχέδιο
- (38) Εγκαταστάσεις σταθμών βάσης κεραίων κινητής τηλεφωνίας
- (40) Αστική γεωργία
- (50) Θεματικά πάρκα – λούνα παρκ
- (51) Κατασκηνώσεις – παιδικές εξοχές
- (52) Καζίνο

Άρθρο 7 *6. Κοινωφελείς Λειτουργίες*

Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής επιτρέπονται μόνο:

- (2) Κοινωνική πρόνοια
- (3) Εκπαίδευση
- (5) Αθλητικές εγκαταστάσεις
- (7) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- (11) Περίθαλψη
- (31) Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών
- (32) Πράσινα σημεία
- (44) Κέντρα Αποτέφρωσης Νεκρών (Κ.Α.Ν) και Οστών

Άρθρο 8

7. Ελεύθεροι Χώροι – Αστικό Πράσινο

Οι περιοχές της κατηγορίας αυτής αφορούν:

1. *Κοινόχρηστοι χώροι* που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. Ως κοινόχρηστοι χώροι για την εφαρμογή του παρόντος, νοούνται οι χώροι για την παραμονή, αναψυχή και μετακίνηση πεζών και τροχοφόρων, όπως οδοί, οδοί ήπιας κυκλοφορίας, πεζόδρομοι, αμιγείς πεζόδρομοι, ποδηλατόδρομοι, πλατείες, άλση, πράσινο, και παιδικές χαρές. Στις πλατείες - χώρους πρασίνου επιτρέπονται τα οριζόμενα στο άρθρο 20 του ν.4067/2012 και επιπλέον περιορισμένης έκτασης χρήσεις εστίασης και αναψυχής, για την εξυπηρέτηση του κοινόχρηστου χώρου, εφόσον προβλέπονται από το εγκεκριμένο σχέδιο η και τον πολεοδομικό κανονισμό.

Στους Κοινόχρηστους Χώρους και τις Πλατείες επιτρέπεται η κατασκευή υπογείων χώρων για τη στάθμευση αυτοκινήτων (στάθμοι αυτοκινήτων) εφ' όσον προβλέπεται από τον σχεδιασμό με μέριμνα διατήρησης τυχόν υψηλής βλάστησης που φέρουν. Σε περιοχές πρασίνου και σε άλση η κατασκευή υπογείων χώρων στάθμευσης γίνεται σε περιορισμένο τμήμα τους και μόνο για την εξυπηρέτηση των χρηστών.

Στους χώρους αυτούς επιτρέπονται, επιπλέον, οι γωνιές ανακύκλωσης εφόσον δεν καταλαμβάνουν επιφάνεια άνω του 15% του κοινοχρήστου χώρου.

2. *Ελεύθερους χώρους αστικού και περιαστικού πρασίνου.*

Οι περιοχές αυτές είναι χώροι εκτός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, οι οποίοι προβλέπονται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό και νοούνται ως χώροι δημιουργίας πνευμόνων πρασίνου και αναψυχής, με στόχο τη διατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος.

Στις περιοχές αυτές, εκτός από δραστηριότητες ήπιας αναψυχής, επιτρέπονται οι παρακάτω λειτουργίες εφόσον προβλέπονται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό:

- (5) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις
- (32) Γωνιές ανακύκλωσης
- (39.1) Γεωργικές, δασικές και λοιπές αγροτικές εκμεταλλεύσεις
- (40) Αστική γεωργία

Άρθρο 9

8. Παραγωγικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης

Στις περιοχές που καθορίζονται ως χώροι υποδοχής δραστηριοτήτων χαμηλής και μέσης όχλησης και μπορούν να εγκαθίστανται εγκαταστάσεις βιομηχανίας – βιοτεχνίας (ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ) και Επιχειρηματικά Πάρκα χαμηλής και μέσης όχλησης, επιτρέπονται μόνο :

- (1) Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας
- (2) Κοινωνική πρόνοια
- (5) Αθλητικές εγκαταστάσεις
- (8) Μόνο εμπορικά καταστήματα (8.1), καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (8.2), υπεραγορές (8.4), πολυκαταστήματα (8.5), εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων – εκθεσιακά κέντρα (8.7)
- (9) Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας
- (11) Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες περίθαλψης χωρίς νοσηλεία και μόνον εφόσον η περιοχή έχει πολεοδομηθεί
- (12) Χώροι συνάθροισης κοινού
- (13) Εστίαση
- (14) Αναψυκτήρια

- (17) Στάθμευση (κτίρια – γήπεδα) αυτοκινήτων χωρίς περιορισμό είδους και βάρους
- (18) Πρατήρια υγρών καυσίμων, υγραερίου, φυσικού αερίου
- (19) Πλυντήρια-λιπαντήρια αυτοκινήτων
- (20) Συνεργεία επισκευής και συντήρησης οχημάτων χωρίς περιορισμό είδους και βάρους, μηχανημάτων έργων (ΣΕΜΕ) και αγροτικών μηχανημάτων
- (21) Εγκαταστάσεις Αποθήκευσης (χαμηλής και μέσης όχλησης)
- (22) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής (logistics)
- (23) Θερμοκοιτίδες Επιχειρήσεων
- (24) Κέντρα τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές δραστηριότητες
- (25) Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής και μέσης όχλησης
- (26) Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης
- (27) Εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων
- (28.2) Ελικοδρόμιο
- (28.4) Σιδηροδρομικοί σταθμοί
- (28.6) Σιδηροδρομικά αμαξοστάσια, επισκευαστικές μονάδες
- (28.7) Σταθμοί αστικών, υπεραστικών λεωφορείων
- (28.10) Σταθμοί μετεπιβίβασης ΜΜΜ
- (29) Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (ΚΤΕΟ – ΙΚΤΕΟ)
- (32) Πράσινα Σημεία
- (34) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων
- (35) Δεξαμενές νερού
- (37) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ.
- (38) Εγκαταστάσεις σταθμών βάσης κεραιών τηλεπικοινωνιών και κινητής τηλεφωνίας
- (44) Κέντρα Αποτέφρωσης Νεκρών (Κ.Α.Ν) και Οστών
- (50) Εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων

Οι πιο πάνω με κωδικό (1), (2), (5), (13), (14) χρήσεις, επιτρέπονται με την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των βιομηχανικών/ βιοτεχνικών εγκαταστάσεων ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σε αυτές και σε ποσοστό έως 40% της συνολικής έκτασης των γηπέδων του υποδοχέα, συμπεριλαμβανομένων στο παραπάνω ποσοστό των υπόλοιπων χρήσεων του τριτογενούς τομέα.

Άρθρο 10 *9. Χονδρεμπόριο*

Στις περιοχές χονδρεμπορίου, επιτρέπονται μόνο:

- (1) Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας
- (8) Μόνο εμπορικά καταστήματα (8.1) καταστήματα παροχής υπηρεσιών (8.2), υπεραγορές (8.4), πολυκαταστήματα (8.5), εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων – εκθεσιακά κέντρα (8.7)
- (9) Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας
- (11) Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες περίθαλψης χωρίς νοσηλεία και μόνον εφόσον η περιοχή έχει πολεοδομηθεί
- (12) Χώροι συνάθροισης κοινού
- (13) Εστίαση
- (14) Αναψυκτήρια
- (16) Ξενοδοχεία (μόνο κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα)
- (17) Στάθμευση (κτίρια – γήπεδα) χωρίς περιορισμό είδους και βάρους
- (18) Πρατήρια υγρών καυσίμων, υγραερίου, φυσικού αερίου
- (19) Πλυντήρια-λιπαντήρια αυτοκινήτων

- (20) Συνεργεία επισκευής και συντήρησης αυτοκινήτων χωρίς περιορισμό είδους και βάρους – μηχανημάτων έργων (ΣΕΜΕ) και αγροτικών μηχανημάτων
- (21) Εγκαταστάσεις Αποθήκευσης (χαμηλής και μέσης όχλησης)
- (22) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής Αλυσίδας (logistics) και υποστηρικτικές εγκαταστάσεις
- (23) Θερμοκοιτίδες Επιχειρήσεων
- (24) Κέντρα τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και υποστηρικτικές δραστηριότητες
- (25) Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής και μέσης όχλησης
- (26) Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης
- (27) Εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων - Σταθμοί φορτηγών αυτοκινήτων
- (28.2) Ελικοδρόμιο
- (28.4) Σιδηροδρομικοί σταθμοί
- (28.6) Σιδηροδρομικά αμαξοστάσια, επισκευαστικές μονάδες
- (28.7) Σταθμοί αστικών υπεραστικών λεωφορείων
- (28.10) Σταθμοί μετεπιβίβασης ΜΜΜ
- (29) Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (ΙΚΤΕΟ – ΚΤΕΟ)
- (31) Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών
- (32) Πράσινα Σημεία
- (34) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων
- (35) Δεξαμενές νερού
- (37) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ
- (38) Εγκαταστάσεις κεραιών τηλεπικοινωνιών και κινητής τηλεφωνίας

Οι πιο πάνω με κωδικό (1), (11), (12) (13), (14) και (16) χρήσεις αποτελούν υποστηρικτικές δραστηριότητες του εμπορευματικού πάρκου, και επιτρέπονται μόνο με την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των εγκαταστάσεων χονδρικού εμπορίου ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σε αυτές και σε ποσοστό έως 40% της συνολικής εκτάσεως των γηπέδων του υποδοχέα/ πάρκου, συμπεριλαμβανομένων στο παραπάνω ποσοστό και των υπολοίπων χρήσεων του τριτογενούς τομέα.

Άρθρο 11

10. Τεχνολογικό Πάρκο

Στις περιοχές Τεχνολογικού Πάρκου, επιτρέπονται μόνο:

- (1) Κατοικία για εργαζόμενους στο πάρκο
- (3) Εκπαίδευση (μόνο Τριτοβάθμια εκπαίδευση)
- (4) Κέντρα Έρευνας
- (8) Μόνο εμπορικά καταστήματα (8.1) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (8.2)
- (9) Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας
- (10) Διοίκηση
- (13) Εστίαση
- (14) Αναψυκτήρια
- (17.1) Στάθμευση (κτίρια – γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης μοτοσυκλετών και μοτοποδηλάτων
- (18) Πρατήρια υγρών καυσίμων
- (21) Εγκαταστάσεις αποθήκευσης (χαμηλής όχλησης)
- (22) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής Αλυσίδας (logistics)
- (23) Θερμοκοιτίδες Επιχειρήσεων
- (24) Κέντρα τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και υποστηρικτικές δραστηριότητες
- (25) Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης
- (26) Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης
- (27) Εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων

- (28.2) Ελικοδρόμιο
- (32) Πράσινα σημεία
- (34) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων
- (37) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ
- (38) Εγκαταστάσεις σταθμών βάσης κεραιών τηλεπικοινωνιών και κινητής τηλεφωνίας

Οι με κωδικό (25) και (26) χρήσεις αφορούν μονάδες εξαιρετικά προηγμένης τεχνολογίας (βιοτεχνολογία, πληροφορική, μικροηλεκτρονική κλπ.) και αναπτύσσονται σε ποσοστό τουλάχιστον 60% της συνολικής εκτάσεως των γηπέδων του υποδοχέα/ πάρκου.

Άρθρο 12

11. Παραγωγικές δραστηριότητες υψηλής όχλησης

Στις περιοχές που καθορίζονται ως χώροι υποδοχής δραστηριοτήτων υψηλής όχλησης και μπορούν να εγκαθίστανται εγκαταστάσεις βιομηχανίας – βιοτεχνίας (ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ) και Επιχειρηματικά Πάρκα υψηλής όχλησης, επιτρέπονται μόνο :

- (1) Κατοικία για το προσωπικό ασφαλείας
- (2) Κοινωνική πρόνοια
- (5) Αθλητικές εγκαταστάσεις
- (8) Εμπορικά καταστήματα (8.1), καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (8.2) και εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων – εκθεσιακά κέντρα (8.7)
- (9) Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας
- (11) Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες περίθαλψης χωρίς νοσηλεία και μόνον εφόσον έχει πολεοδομηθεί η περιοχή
- (12) Χώροι συνάθροισης κοινού
- (13) Εστίαση
- (14) Αναψυκτήρια
- (17) Στάθμευση (κτίρια – γήπεδα) χωρίς περιορισμό είδους και βάρους
- (18) Πρατήρια υγρών καυσίμων, υγραερίου, φυσικού αερίου
- (19) Πλυντήρια λιπαντήρια αυτοκινήτων
- (20) Συνεργεία επισκευής και συντήρησης οχημάτων χωρίς περιορισμό είδους και βάρους μηχανημάτων έργων (ΣΕΜΕ) και αγροτικών μηχανημάτων
- (21) Εγκαταστάσεις αποθήκευσης (χαμηλής, μέσης και υψηλής όχλησης)
- (22) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής Αλυσίδας (logistics)
- (23) Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων
- (24) Κέντρα τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και υποστηρικτικές δραστηριότητες
- (25) Επαγγελματικά εργαστήρια
- (26) Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις
- (27) Εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων – Σταθμοί φορτηγών αυτοκινήτων
- (28.2) Ελικοδρόμιο
- (28.4) Σιδηροδρομικοί σταθμοί
- (28.6) Σιδηροδρομικά αμαξοστάσια, επισκευαστικές μονάδες και σταθμοί διαλογής
- (28.7) Σταθμοί αστικών υπεραστικών λεωφορείων
- (28.10) Σταθμοί μετεπιβίβασης ΜΜΜ
- (29) Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (ΚΤΕΟ, ΙΚΤΕΟ)
- (30) Κέντρα μεταφόρτωσης απορριμμάτων
- (31) Εγκαταστάσεις ανάκύκλωσης συσκευασιών και υλικών
- (32) Πράσινα σημεία
- (34) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων
- (35) Δεξαμενές νερού – αφαλάτωσης, λιμνοδεξαμενές
- (37) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ

- (38) Εγκαταστάσεις σταθμών βάσης κεραιών τηλεπικοινωνιών, ραδιοφωνικών, τηλεοπτικών σταθμών και κεραιών κινητής τηλεφωνίας

Οι πιο πάνω με κωδικό (1), (2), (5), (12), (13) και (14) ειδικές χρήσεις, επιτρέπονται μόνο υπό την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των βιομηχανικών ή βιοτεχνικών εγκαταστάσεων ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σε αυτές σε ποσοστό έως 40% της συνολικής εκτάσεως των γηπέδων του υποδοχέα, συμπεριλαμβανομένων και των υπόλοιπων χρήσεων του τριτογενούς τομέα

Άρθρο 13

12. Εγκαταστάσεις Αστικών Υποδομών Κοινής Ωφέλειας

Στις περιοχές εγκαταστάσεων αστικών υποδομών κοινής ωφέλειας μπορεί να καθορίζεται μία ή περισσότερες από τις παρακάτω χρήσεις:

- (28.7) Σταθμοί αστικών υπεραστικών λεωφορείων
(28.10) Σταθμοί μετεπιβίβασης ΜΜΜ
(30) Κέντρο μεταφόρτωσης απορριμμάτων
(31) Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών
(32) Πράσινα Σημεία
(33) Χώρος επεξεργασίας, αποθήκευσης και διάθεσης στερεών αποβλήτων/ επεξεργασία, διάθεση στερεών τοξικών αποβλήτων
(34) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων
(35) Δεξαμενές νερού – αφάλατωσης, λιμνοδεξαμενές
(36) Εγκαταστάσεις παραγωγής, μεταφοράς και διανομής ηλεκτρικής ενέργειας και τα συνοδά έργα αυτών, ύδρευσης, τηλεπικοινωνιών, φυσικού αερίου, και συναφείς εγκαταστάσεις

(37) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ
(38) Εγκαταστάσεις σταθμών βάσης κεραιών τηλεπικοινωνιών, ραδιοφωνικών, τηλεοπτικών σταθμών και κεραιών κινητής τηλεφωνίας

Κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό επιτρέπεται να επιλέγονται χρήσεις του άρθρου αυτού, ανάλογα με την επιδιωκόμενη μορφή ανάπτυξης και τις ιδιαίτερες ανάγκες της περιοχής. Επιτρέπεται επίσης στις ανωτέρω περιοχές να καθορίζονται επιπλέον, οι απαραίτητες συνοδές χρήσεις για την εξυπηρέτησή τους.

Άρθρο 14

13. Ιδιαίτερες Χρήσεις

Στις περιοχές ιδιαίτερων χρήσεων μπορεί να καθορίζεται μια ή περισσότερες από τις παρακάτω ειδικές χρήσεις :

- (5) Μεγάλες αθλητικές εγκαταστάσεις (όπως γήπεδα ΠΑΕ, εγκαταστάσεις γκολφ)
(28) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς
(41) Ορυχεία-Λατομεία-Εξόρυξη
(42) Στρατιωτικές εγκαταστάσεις
(43) Εγκαταστάσεις εκρηκτικών, ευφλέκτων υλών
(44) Κοιμητήρια και Κέντρα Αποτέφρωσης Νεκρών (Κ.Α.Ν.) και Οστών
(45) Σωφρονιστικά καταστήματα – φυλακές
(46) Εγκαταστάσεις υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών
(47) Νεκροταφεία – ανακύκλωση αυτοκινήτων
(48) Ιππόδρομος

- (49) Πίστες αγώνων αυτοκινήτων και μοτοποδηλάτων
- (50) Θεματικά πάρκα - Λούνα Πάρκ

Κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό επιτρέπεται να επιλέγονται χρήσεις από όλες τις ενότητες του άρθρου αυτού, ανάλογα με την επιδιωκόμενη μορφή ανάπτυξης και τις ιδιαίτερες ανάγκες της περιοχής. Επιτρέπεται επίσης στις ανωτέρω περιοχές να καθορίζονται επιπλέον, οι απαραίτητες συνοδές χρήσεις για την εξυπηρέτησή τους.

Άρθρο 15 **14. Αγροτική χρήση**

Στις περιοχές με αγροτική χρήση που περιλαμβάνουν εκτάσεις γεωργικής γης, επιτρέπονται μόνο:

- (1) Κατοικία
- (16) Ξενοδοχειακά καταλύματα μέχρι 20 κλίνες
- (21) Εγκαταστάσεις αποθήκευσης (χαμηλής όχλησης για αγροτική χρήση)
- (25) Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής και μέσης όχλησης συσκευασίας και μεταποίησης τοπικών αγροτικών προϊόντων,
- (26) Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης συσκευασίας και μεταποίησης τοπικών αγροτικών προϊόντων
- (39) Αγροτικές εκμεταλλεύσεις – εγκαταστάσεις
- (41) Ορυχεία-Λατομεία-Εξόρυξη

Άρθρο 16 **15. Περιοχές Προστασίας (III)**

Περιοχές προστασίας (III), είναι οι περιοχές-χώροι που υπάγονται σε ίδιο νομικό καθεστώς για την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος (Δάση - δασικές εκτάσεις, Αρχαιολογικοί χώροι, Ιστορικοί τόποι, Τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους – περιβάλλοντος, Ζώνη αγκιανού- παραλίας, Ζώνη ρέματος, ποταμών- παράθαλάσσιες ή παραποτάμιες ζώνες, Γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας , Περιοχές – προστασίας βάσει των διατάξεων των Ν.1650/86 και Ν.3937/2011, Ζώνες προστασίας ορεινών όγκων κλπ.).

Ακόμη δύναται να προτείνονται και περιοχές οι οποίες απαιτείται να υπαχθούν σε καθεστώς προστασίας – διατήρησης του φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου, για την εξισορρόπηση αστικών επιβαρύνσεων, σύμφωνα με τις σχετικές κατευθύνσεις (ευρωπαϊκές , εθνικές) και την τεκμηρίωση του σχεδιασμού.

A. Περιοχές Απολύτου Προστασίας (III 1).

Στις περιοχές αυτές απαγορεύεται οιαδήποτε δόμηση.

B. Περιοχές Προστασίας (III 2).

Στις περιοχές αυτές ανάλογα με τον χαρακτήρα και τον επιδιωκόμενο βαθμό προστασίας, είναι δυνατό να επιτρέπονται χρήσεις, σύμφωνα με την ειδική πολεοδομική λειτουργία.

Άρθρο 17

Στις περιοχές εντός των ορίων οριοθετημένων οικισμών με πληθυσμό μικρότερο από 2.000 κατοίκους στους οποίους δεν έχει ολοκληρωθεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός και ο καθορισμός χρήσεων γης, επιτρέπονται μεταβατικά και έως τη θεσμοθέτηση του πολεοδομικού σχεδίου τους οι παρακάτω χρήσεις ως εξής :

- (1) Κατοικία
- (2) Κοινωνική πρόνοια
- (3) Εκπαίδευση προσχολική, πρωτοβάθμια, δευτεροβάθμια και ειδική εκπαίδευση
- (5) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (μόνο κατηγ. Α)
- (6) Θρησκευτικοί χώροι
- (7) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 600 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο
- (8) Μόνο εμπορικά καταστήματα (8.1) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (8.2) μέχρι 100 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο
- (9) Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας, μέχρι 300τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο.
- (10) Διοίκηση τοπικού επιπέδου
- (11) Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες περιθαλψής μέχρι 40 κλίνες ή 600 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο
- (13) Εστιατόρια μέχρι 200 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο
- (14) Αναψυκτήρια μέχρι 50 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο
- (16) Ξενοδοχεία και Τουριστικές εγκαταστάσεις (εκτός κατασκηνώσεων – Camping) μέχρι 50 κλίνες
- (17) Στάθμευση αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσυκλετών και μοτοποδηλάτων
- (18) Πρατήρια υγρών καυσίμων, υγραερίου, φυσικού αερίου,
- (19) Πλυντήρια, λιπαντήρια αυτοκινήτων
- (20.1) Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων
- (25) Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης
- (28.7) Σταθμοί αστικών υπεραστικών λεωφορείων
- (28.10) Σταθμοί μεταβίβασης ΜΜΜ
- (32) Γωνιές ανακύκλωσης και μικρά Πράσινα σημεία
- (35) Δεξαμενές νερού – αφαλάτωσης, λιμνοδεξαμενές
- (39.2) Γεωργικές, δασικές και λοιπές αγροτικές εκμεταλλεύσεις
- (47) Εγκαταστάσεις υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών μέχρι 100 άτομα

Άρθρο 18

Γενικές και Μεταβατικές Διατάξεις

1. Κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τον καθορισμό των γενικών χρήσεων γης είναι δυνατόν να απαγορεύονται ή να επιτρέπονται υπό όρους, περιορισμούς ή προϋποθέσεις ορισμένες από τις ειδικές χρήσεις γης που κατ' αρχήν επιτρέπονται σύμφωνα με τις διατάξεις του διατάγματος αυτού. Η απαγόρευση ή οι όροι, οι περιορισμοί ή οι προϋποθέσεις του προηγούμενου εδαφίου μπορεί να αφορούν και τμήματα οικοδομικών τετραγώνων ή οικοπέδων ή και ορόφους κτιρίων.
2. Κατ' εξαίρεση του προηγούμενου εδαφίου, δεν δύναται να εξαιρεθεί κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό η εγκατάσταση κατασκευών κεραιών κινητής τηλεφωνίας και των συνοδών τους έργων υποδομής από τις γενικές κατηγορίες χρήσεων γης του παρόντος στις οποίες προβλέπεται η εγκατάστασή τους.
3. Οι περιορισμοί και οι εξειδικεύσεις στα μεγέθη εκμετάλλευσης των ειδικών κατηγοριών χρήσεων που καθορίζονται με τις διατάξεις του διατάγματος αυτού, εφαρμόζονται και

στα πολεοδομικά σχέδια στα οποία οι χρήσεις γης έχουν καθορισθεί με βάση τις διατάξεις του Π.Δ/τος 81/1980 και του από 23.2.1987 Π.Δ/τος.

4. Κατ' εξαίρεση του προηγούμενου εδαφίου, οι περιορισμοί και οι εξειδικεύσεις στα μεγέθη εκμετάλλευσης που καθορίζονται με τις διατάξεις του διατάγματος αυτού ισχύουν μόνο στις περιπτώσεις έκδοσης νέων οικοδομικών αδειών σε αδόμητα οικοπέδα. Δεν εφαρμόζονται:
 - α) στις άδειες δόμησης που έχουν εκδοθεί πριν από την ισχύ του διατάγματος αυτού αλλά δεν έχουν υλοποιηθεί ως προς την κατασκευή της οικοδομής,
 - β) σε περιπτώσεις αναθεώρησης οικοδομικών αδειών αλλαγής χρήσης ή εσωτερικών παρεμβάσεων υφιστάμενων κτιρίων καθώς και σε οικοδομικές άδειες για προσθήκες σε υφιστάμενες εγκαταστάσεις,
 - γ) σε εκκρεμείς διαδικασίες, ενώπιον των αρμόδιων υπηρεσιών δόμησης, για την έγκριση δόμησης ή άδειας δόμησης.
5. Από την έναρξη ισχύος του παρόντος η έγκριση ή αναθεώρηση των εγκεκριμένων πολεοδομικών σχεδίων (ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΤΧΣ κλπ) ακολουθεί τις διατάξεις του παρόντος διατάγματος, εκτός αν έχει γνωμοδοτήσει το αρμόδιο για την έγκριση του σχεδίου ΣΥΠΟΘΑ. Είναι δυνατό μετά από αιτιολογημένη πρόταση του αρμοδίου για την έγκριση του σχεδίου Οργάνου και σύμφωνη γνώμη του αρμοδίου ΣΥΠΟΘΑ, να ισχύσουν οι διατάξεις του παρόντος.
6. Τυχόν τροποποιήσεις ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, Πολεοδομικών Μελετών ή Ρυμοτομικών Σχεδίων που έχουν εγκριθεί από την έναρξη ισχύος του ν. 4269/2014 (Α' 142) και μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος διατάγματος, με τις οποίες καθορίζονται χρήσεις σύμφωνα με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Β' του ν. 4269/2014, αναθεωρούνται υποχρεωτικά και προσαρμόζονται στις διατάξεις του διατάγματος αυτού εντός 6 μηνών από τη δημοσίευσή του. Εφόσον δεν εγκριθεί μέσα στην προθεσμία του προηγούμενου εδαφίου εντός η προσαρμογή τους, οι τροποποιήσεις θεωρούνται αυτοδικαίως άκυρες και ισχύουν για τις οικείες περιοχές οι προγενέστερες χρήσεις.
7. Γενικά πολεοδομικά Σχέδια και ΣΧΟΟΑΠ που εγκρίθηκαν για πρώτη φορά μετά την έναρξη ισχύος των διατάξεων του Κεφαλαίου Β' του ν. 4269/2014, με τις κατηγορίες χρήσεων γης που προβλέπονται στο ν. 4269/2014 και κατ' εφαρμογή των μεταβατικών διατάξεων του άρθρου 13α, αναθεωρούνται υποχρεωτικά και προσαρμόζονται στις διατάξεις του διατάγματος αυτού εντός 24 μηνών από τη δημοσίευσή του. Σε περίπτωση μη αναθεώρησης τους εντός της ανωτέρω προθεσμίας, οι εγκρίσεις θεωρούνται αυτοδικαίως άκυρες.

